

Leányfalu Polgármester Hivatal

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 126

Tisztelt Polgármester Úr !

LEÁNYFALUI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2026 FEBR 10.	
Iktatás dátuma:	125-2	
Előszám:	Utószám:	Állás: D.T.

Valentin Antalné Leányfalu Panoráma köz közterület értékbecslését 2026. január 12.-én az Önök megrendelésére elkészítettem.

Ennek az anyagnak tanulmányozására az érdekelt felek, Leányfalu Panoráma köz 11 és 13 szám alatti ingatlan tulajdonosai 2026. február 02.-án

„észrevétel „ néven beadványt nyújtottak be .

Ennek függvényében a következőket szeretném ellenvéleményenként megtenni pontonként :

1. „ Közmű ellátottság-gáz és szennyvíz-csatorna téves rögzítése „
Én munkám során a közművek ellátását a közterületen , E-közmű közhiteles nyilvántartású térképről állapítottam meg. A helyszínen a lépcsőnél felfelé csatorna fedlap / ejtő csatorna / nem látható.
Gázvezeték szintén nincs jelezve a közmű térképen, de a Panoráma köz 11 és 13-as számú kerítésen sincs sárga színű gáztábla jelzés.
Az értékbecslés mellékletében E- közmű térkép megtalálható.
2. Ivóvíz- hálózat nyomvonala. „A közút alatt vízvezeték húzódik”
Az E-közmű térképről a telekhatárok nem láthatók, így a köz szélessége nincs feltüntetve ,
Elfogadom a leírt vízvezeték útvonalát. „Ezt a megállapítást tárgyi tévedésnek tartjuk „
Szakvéleményemben a módosítást ezen levelemmel módosítom.
3. „ A lépcsőfokok darabszáma és a szakvélemény általános megközelítése”
Értékbecslésben nem az a feladat, hogy teljes mérettel lássam el a feljáratot cm-be felsorolva , hanem az a feladatom, hogy körülbelül határozzam meg a feljárás lehetőségét, ezzel azt kívánom jelezni, hogy meredek közről kell megközelíteni az ingatlant. Az értékbecslésben leírtam a lépcsők az eredeti állapotukból kimozdultak, korláttal nem rendelkeznek .Felújítása szükségessé vált.
Az ingatlan értékét ennek alapján is figyelembe vettem, ingatlan értéke nem változik.

8. „ Közvilágítás / világítás – jogi álláspont és téves kötelezés /”

Továbbra is „ A Panoráma köz , közterületként van nyilvántartva tulajdonos feladata a karbantartás, világítás biztosítása „
Ebben a mondatban a „ tulajdonos „ szerepel a mai napig ez a jelenlegi Nagyközségi Önkormányzat Leányfalu Móricz Zsigmond út 126 szám. 1/1 tulajdonban.

Értékbecslés mellékleteként tulajdoni lap megtalálható.

FÉLREÉRTÉS TÖRTÉNT!

9. Alkalmazott értékelési módszer hiányosságai- költségalapú megközelítés hiánya

„ Az értékbecslés fő módszere : piaci összehasonlító módszer „
Ez a módszer azért alkalmazható, mert a közterület adásvétel tárgyát képezi. Nem volt feladatam a részletes felmérés a lépcsők javításának Ft szerinti meghatározása. Nem volt feladatam , hogy az MVM-től árajánlatot kérjek és meghatározzam a teljes felújítási költségeket.

Leányfalu Panoráma köz 1179 hrsz-u közterület, mely közlekedés céljára fenntartott gyalog út ,erre a területre Lke-Sz övezeti besorolás nem lehetséges .A telek piaci értékét továbbra is fenntartom 1 140 000 Ft

Ezen levelemmel a szükséges javításokat elvégzetnek tekintem az értékbecslésemben.

2026.02.08.


Valentin Antalné

építészmérnök és Ingatlan-értékbecslő

2000 Szentendre Fulco deák utca 16/a

névjegyzékszám: 396(2000