

Valentin Antal

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

LEÁNYFALUI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezeti:	2026 JÚL 07.	
Iktatás dátuma:	499	
Előszám:		Előadó: Polg.m.

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2016 Leányfalu, Rigó utca 41/B hrsz.: 2441/2



Szentendre 2026.06.23.

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
- TERÜLETRRE SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK
- FOTÓK JELENLEGI ÁLLAPOTRÓL
- ÉRTÉKBECSLÉS FELHASZNÁLT MEGBÍZÁSOK INGATLAN.COM ADATBÁZISBÓL

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY ÖSSZEFOGLALÓ
TÁBLÁZAT

2016 Leányfalu, Rigó utca 41/B. hrsz.: 2441/2
piaci érték meghatározása

Ingatlan címe	Javasolt vételi ár
2016 Leányfalu, Rigó utca 41/B hrsz.: 2441/2 telek	Bruttó 9.500.000,-Ft

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

Valentin Antal

Szentendre 2026.06.23.

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 2441/2 hrsz., Rigó utca 41/B szám alatti ingatlan ÉRTÉKBECSLÉSÉT kívánja megtudni, eladás céljából.

Helyszíni szemle időpontja:

2026.06.18. 18:00 órakor volt.

Helyszínen volt:

Megbízó részéről: Borosné Dombai Tímea, 2016 Leányfalu, Mátyás király út 36/ szám alatti lakos Leányfalu Nagyközség Önkormányzat képviselőjében, aki a szükséges adatok átadását végezte,

valamint

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

Ure

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Pest Vármegyei Kormányhivatal szerint kivett tulajdoni lap alapján 2016 Leányfalu, Rigó utca 41/B szám alatti ingatlan, hrsz.: 2441/2, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan.

Területe: 832 nm

Művelési ág: kivett beépítetlen terület

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

Terhelés: tulajdoni lap III. rész bejegyző határozat, érkezési idő: 31494/1996.02.14. Keletkezett a 2441/2 hrsz-ú 3591 nm és 2450 hrsz-ú 5342 nm nagyságú földrészletek megosztásából.

INGATLAN ISMERTETÉSE:

Leányfalu Pest vármegyében, Szentendre és Tahitótfalu között elterülő 11-es út mentén a Duna és Pilisi hegység ölelésében fekszik. Jó levegőjű zöld övezet, nagyobb területe domboldalban található. A Duna vonalában a pihenés, sportolás, mozgás biztosítása hangulatos környezetben.

A Nagyközségtől Budapest 27km-re, Szentendre város központi része 8 km-re található. Innen járnak dolgozni, tanulni az itt élő családok lakói.

A vizsgált terület Rigó utca 41/B szám alatt fekszik, közel a 11-es úthoz. A terület megközelítéséhez az út erősen meredek szakasz, mely betonfelülettel ellátott. A telek hegyoldalán Dunával párhuzamos útja nincs kialakítva, innen lenne a bejárat lehetősége is a telekre (2441/4 hrsz.)

A telek megközelítése a már kialakított beton úton túl kb 2,5m szintkülönbség mutatkozik.

Autóval nem megközelíthető.

A telek besorolása Üh-E övezetű, 70 nm alapterületű nyaraló építésére van lehetőség jogszabályok betartásával.

INFRASTRUKTÚRA

A terület nem rendelkezik alapvető közművekkel (víz, villany). A szomszédos ingatlanra víz és villany bekötés az építkezési területre már megtörtént (víz, villany 2438/1, 2438/2).

Közlekedés a 11-es útról távolsági buszok segítségével Budapest, Szentendre, Visegrád, Váci rév vonalán lehetséges.

Személyautóval a telekig nem lehet feljutni.

Az ingatlantól közért, orvosi rendelő, iskola, óvoda, gyalogosan 25-30 perc alatt érhető el, autóval kb 10 percre található.

A Dunaparti sétány kedvező lehetőséget biztosít a pihenésre, szórakozásra.

Bicikliút, strand, sportszerek használata, kávézó stb. kiépítése megtörtént.

INGATLAN LEÍRÁSA

Szentendre irányából a 11-es úton a Határcsárda vendéglő után balra kanyarodva Rigó utcába érkezünk, majd jobbra, azt követően balra fordulunk, meredek emelkedőhöz jutunk (a meredekség kb vízszintestől 45 fokos szögben felfelé vezető betonozott út) melynek bal oldalán helyezkedik el a vizsgált ingatlan.

A telek további megközelítése nem lehetséges, mivel az út nincs kijelölve, kialakítva (2441/4 hrsz. út), fák, bokrok borítják a területet. A meglévő útról a telek síkjáig 2,5m szintkülönbség alakult ki.

A telek nincs bekerítve.

Az ingatlan közművel nem rendelkezik.

A terület nem sík, erősen lejtős, telek vége meredek, a természet által kialakult. Támfal kiépítése nincs, az alatta lévő épület biztonsága kérdőjeles. Fontos a

vízvezetés megoldása (földcsúszás veszély). Építési engedélyek kiadása esetén erre kötelezni kell a tulajdonosokat, ellenőrizni az elkészült munkákat. Ezen a területen összesen 4 db önálló helyrajziszámmal rendelkező ingatlan van 2441/2, 2441/3, 2441/7 és 2441/8 helyrajzi számon, ezek az ingatlanok a leírtak alapján minősíthetők. Területnagyságuk különböző.

Az ingatlanokra Üh-E övezeti előírásai érvényesek, a nyaraló beépített alapterülete 70nm-nél nagyobb nem lehet.

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:

- 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 figyelembevételére nem kerül sor

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL

TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Telek területe 832 nm

Sorszám	Helyszín	Ingatlan.com azonosító szám	Telek nm	Piaci ár millió Ft.	Fajlagos piaci ár Ft/nm
1	Leányfalu, Tökösmező utca	34652065	1232	14,9 Ft	12.090 Ft
2	Leányfalu Híd utca, 289/11 hrsz	35022588	1438	17,9 Ft	12.450 Ft
3	Leányfalu Eper utca, hrsz.: 279	35446691	1020	28,5 Ft	27.941 Ft
4	Leányfalu Kemping utca 10., üdülő telek	35333908	1173	29,4 Ft	25.063Ft
5	Leányfalu Kemping utca 12. üdülő telek	35334562	1721	43,3 Ft	25.159 Ft

Átlagár: 20.540,-Ft/nm

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

Valentin Antal!

KORREKCIÓS TÉNYEZŐK

Tényező	érték %
- telekhez út nincs kiépítve, kinyitva	- 45%
- feljáratí meglévő út meredek	
- telek gondozatlan	
- nincs közmű kiépítve	
- csak üdülő építhető 70 nm	
- a terepviszonyok miatt kivitelezés költséges	

Teljes korrekció mértéke

- 45%

Korrekciós átlagár 11.297,-Ft /nm

Telekérték: $832 \text{ nm} \cdot 11.297 \text{ Ft/nm} =$
 $9.399.104 \text{ Ft} \sim 9.500.000 \text{ Ft}.$

***A telek piaci értékét bruttó 9.500.000,-Ft azaz kilencmillió-
ötszázezer forintban határoztam meg.***

Valentin Antal

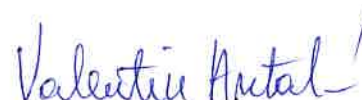
A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT ÉRTÉKBECSLÉSEM
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

A megrendelő kérésére a 2441/3 hrsz-ú 871 nm-es telek piaci értéke:
bruttó 9.840.000Ft.

A megrendelő kérésére a 2441/7 hrsz-ú 1252 nm-es telek piaci
értéke: bruttó 14.140.000Ft.

A megrendelő kérésére a 2441/8 hrsz-ú 1372 nm-es telek piaci
értéke: bruttó 15.500.000Ft.

Szentendre 2026.06.23.


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. 06. 23.


Valentin Antalné

Építész és ingatlan forgalmi értékbecslő

névjegyzékszám: 396/2000

MELLÉKLETEK



Leányfalu Nagyközség Önkormányzata

POLGÁRMESTER

2016 Leányfalu, Móricz Zs. u. 126.

Telefon: 26/580-152; Fax:26/383-363

Valentin Antalné

Építésmérnök és Ingatlan-értékbecsülő

Fulco deák utca 16/A

Szentendre

2000

Megrendelés

Tisztelt Valentin Antalné!

Előzetes árajánlatában foglaltaknak megfelelően ezúton megrendeljük a **2016 Leányfalu, 2016 Leányfalu, Rigó utca 41/B „felülvizsgálat alatt”, 2441/2 helyrajzi számú ingatlan üzleti célú hasznosításához szükséges értékbecslését.**

A fenti munka ára: 55 000 Ft, alanyi adómentes (bruttó).

Teljesítési határidő: 2026. június 29. 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, 2026. június 16.

Kérjük megrendelésünk szíves visszaigazolását, üdvözlettel:

Adorján András
polgármester



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260429/11343
2026.04.29

Leányfalu
Belterület, 2441/2 helyrajzi szám

Oldal 1/1

2016 LEÁNYFALU, RIGÓ UTCA 41/B. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Leányfalu, Belterület, 2441/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	832	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35263/1991.06.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 35263/1991.06.26

Név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT LEÁNYFALU

Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Mórincz Zs. út 126.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 2441 hrsz-u 3591 m2. és 2450 hrsz-u 5342 m2. nagyságú föld- részletek megosztásából.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31292/2004.01.28

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

90 000 000 FT, azaz kilencvenmillió forint

és járulékaik erejéig

Első zálogjogi ranghely

Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA

Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33737/2005.03.23

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió forint

és járulékaik erejéig

Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA

Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260429/22355
2026.04.29

Oldal 1/1

Leányfalu
Belterület, 2441/3 helyrajzi szám

2016 LEÁNYFALU, RIGÓ UTCA 41/C. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Leányfalu, Belterület, 2441/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	871	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35263/1991.06.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 35263/1991.06.26

Név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT LEÁNYFALU

Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Móricz Zs. út 126.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 2441 hrsz-u 3591 m2. és 2450 hrsz-u 5342 m2. nagyságú föld- részletek megosztásából.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31292/2004.01.28

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

90 000 000 FT, azaz kilencvenmillió forint
és járulékaik erejéig

Első zálogjogi ranghely

Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA

Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33737/2005.03.23

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió forint
és járulékaik erejéig

Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA

Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260429/22471
2026.04.29



Oldal 1/2

Leányfalu
Belterület, 2441/7 helyrajzi szám

2016 LEÁNYFALU, RIGÓ UTCA 41/G. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Leányfalu, Belterület, 2441/7

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1252	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35263/1991.06.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 35263/1991.06.26
Név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT LEÁNYFALU
Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Móricz Zs. út 126.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 2441 hrsz-u 3591 m2. és 2450 hrsz-u 5342 m2. nagyságú föld- részletek megosztásából.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31292/2004.01.28

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

90 000 000 FT, azaz kilencvenmillió forint
és járulékaik erejéig
Első zálogjogi ranghely
Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA
Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33737/2005.03.23

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió forint
és járulékaik erejéig
Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA
Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
42559/2012.09.05

Keretbiztosítéki jelzálogjog

12 000 000 FT, azaz tizenkettőmillió forint
erejéig (keretösszeg)
Első ranghelyre.
Név: OTP BANK NYRT
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16

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.

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260429/8453
2026.04.29



Oldal 1/1

Leányfalu
Belterület, 2441/8 helyrajzi szám

2016 LEÁNYFALU, RIGÓ UTCA 41/H. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Leányfalu, Belterület, 2441/8

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1372	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35263/1991.06.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 35263/1991.06.26

Név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT LEÁNYFALU

Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Móricz Zs. út 126.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31494/1996.02.14

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 2441 hrsz-u 3591 m2. és 2450 hrsz-u 5342 m2. nagyságú föld- részletek megosztásából.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31292/2004.01.28

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

90 000 000 FT, azaz kilencvenmillió forint
és járulékaik erejéig

Első zálogjogi ranghely

Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA

Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33737/2005.03.23

⊗ Törölő határozat
35312-2/2008.04.07

Jelzálogjog

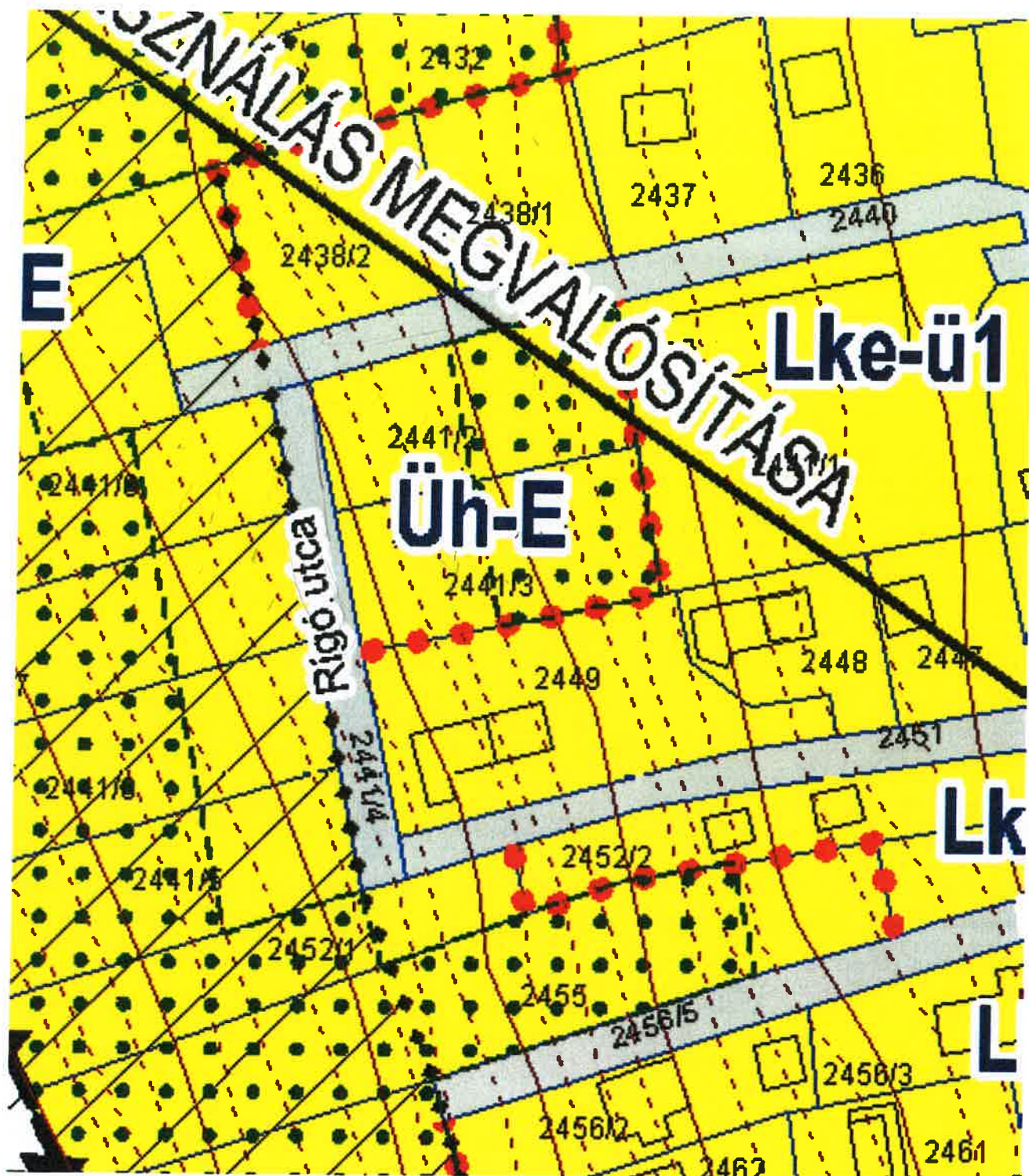
80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió forint
és járulékaik erejéig

Név: OTP BANK NYRT SZENTENDREI FIÓKJA

Jogosult címe: 2000 SZENTENDRE, Dumtsa Jenő utca 6

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.

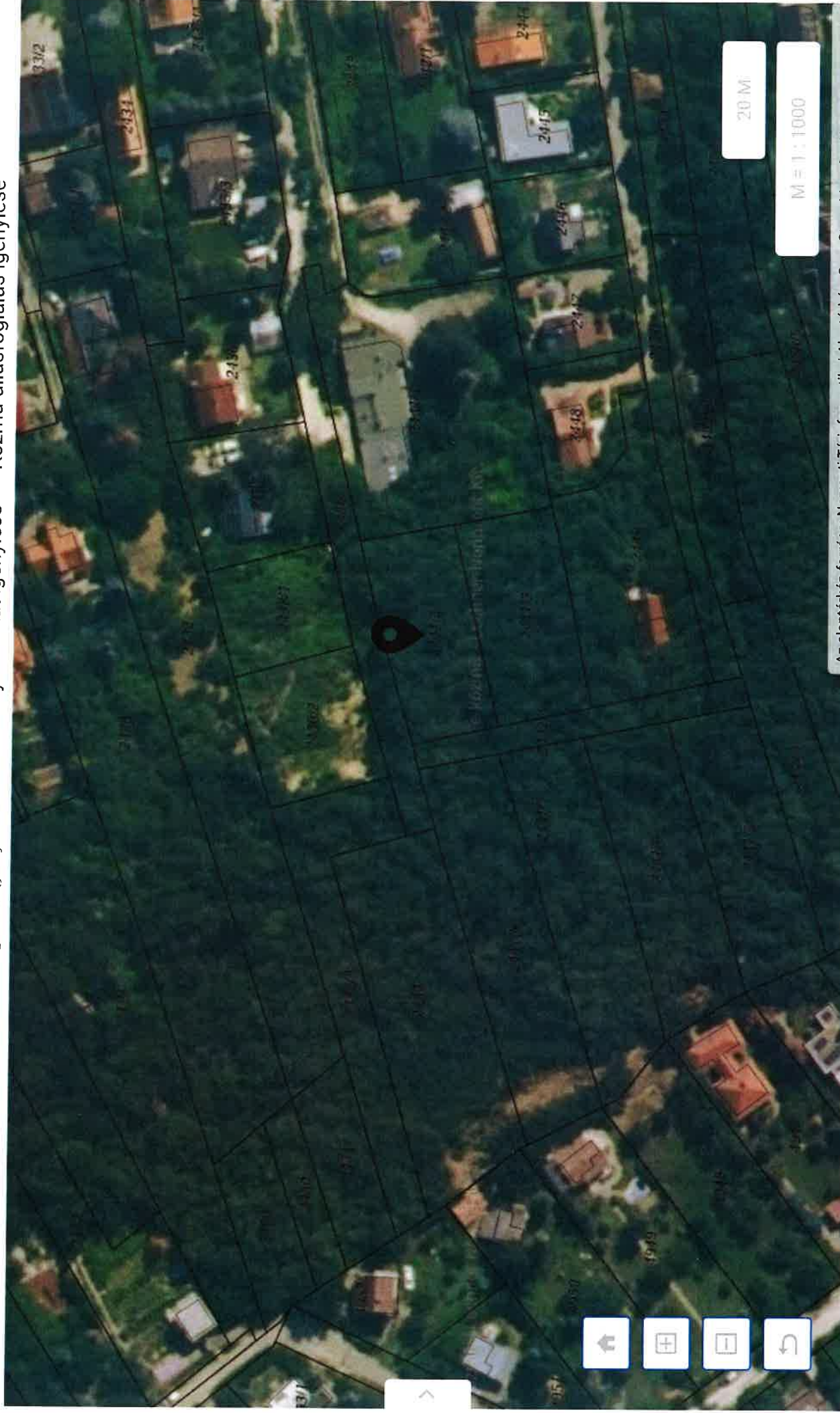
TULAJDONI LAP VÉGE



- Közműtérkép
- Ügytár
- Tervezésátamogatás igénylése
- Közműnyilatkozat igénylése
- Közmű-állásfoglalás igénylése



Közműtérkép Ügytár Tervezésátamogatós igénylése Közműnyilatkozat igénylése Közmű-állásfoglalás igénylése



Közműtérkép Ügytár Tervezéstámogatás igénylése Közműnyilatkozat igénylése Közmű-állásfoglalás igénylése



Üh-E

Erdőmaradványos hétvégiházak terület építési övezet előírásai

66.§

- (1) Az Üh-E építési övezet területén kizárólag üdülőépületek helyezhetők el melyek legfeljebb egy üdülőegységet tartalmazhatnak.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény az üdülő rendeltetésen kívül más rendeltetést nem tartalmazhat, meglévő épület rendeltetése csak e célra módosítható.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei teljes vagy legalább a 23.§ (2) bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) Az építési övezetben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás elsősorban a főépítmény tömegén belül biztosítandó, vagy felszíni parkolóban kell megoldani.
- (7) Az építési övezet telkei csak akkor oszthatók meg, ha a megosztás révén a telek új közterületi, vagy magánúti kapcsolatot nem igényel, megosztás céljából nyilvános telek nem alakítható ki.
- (8) Azon telkek esetében, melyek nem rendelkeznek közvetlenül kiépített, vagy nem kiépített közterületi csatlakozással, közforgalom elől el nem zárt magánút a telkek kiszolgálására legfeljebb 6,0 m szélességben alakítható ki.
- (9) Az *telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* területi lehatárolással részben fedett telken épület a lehatároláson kívül létesíthető.
- (10) Amennyiben a (9) bekezdés szerinti teleksáv az épületlétesítésre alkalmatlan, illetve, a *telek be nem építhető (erdőmaradványos) része* területi lehatárolás teljesen (100%-ban) lefedi a telket, az építés érdekében fát kivágni a telekterület legfeljebb 20% -án, de 200 m²-t meg nem haladó mértékig
 - a) a terepadottságok, tereplejtés,
 - b) a beerdősültség mértéke, és
 - c) a növény-egészségügyi szempontok
 együttes figyelembevételével és a környezethez való településképi illeszkedés esetén szabad.
- (11) Az építési övezetben az épület
 - a) beépített alapterülete nem lehet nagyobb 70 m²-nél a megengedett beépítési mértéken belül sem,
 - b) gerincmagassága nem haladhatja meg a 8,0 métert.
- (12) Az építési övezetben a már meglévő lakóépület bontása esetén új épületként lakóépület létesíthető, ha az épület a földhivatali nyilvántartásban lakóházként, lakóépületként van nyilvántartva. Meglévő üdülőépület lakóházzá nem alakítható át, rendeltetése e célból nem változtatható meg.
- (13) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet 18. számú táblázata tartalmazza, a 64.§ (2) bekezdés szerinti értelmezéssel.

	A			B	C	
1	18. számú táblázat					
2	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				Üh-E	
3	1.	A TELEK MEGENGEDETT		mértékegység	megengedett érték	
4		legkisebb kialakítható	területe	m ²	2.000	
5			szélessége	m	30	
6			mélysége	m	50	
7		számításba vehető	területe	m ²	nem korlátozott	
8		legnagyobb	beépítési mértéke	%	7,5	
9			szintterületi mutatója	m ² / m ²	0,15	
10			terepszint alatti beépítési mértéke	%	10	
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke	%	80	
12	2.	A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI		mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	4,5
14			ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5	
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	5,5
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m ²	70
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	1	
21		ha a telekterület	<	db épület	-	
22			≥	db épület	-	
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások				
24		lakások száma		db lakás	nem létesíthető	
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	
26			≥	db lakás	-	
27		szállás jellegű rendeltetés			nem létesíthető	
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	
29		ha a telekterület	<	db szoba	-	
30			≥	db szoba	-	
31		kereskedelmi rendeltetés			nem létesíthető	
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m ²	
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett			nem létesíthető	
34		o rendeltetése			rendeltetés	
35		o száma			db épület	
36		o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	
37	5.	A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA			beépítési mód	
38		általános esetben a legkisebb	előkert	m	3	
39			hátsókert	m	telekmélység – 25	
40			oldalkert	m	3	







ingatlan.com

Jécsák János
Janavit Ingatlaniroda

Ellenőrzött Partner

+36 30 215 4004

Leányfalu, Hegyoldal

Eladó üdülőövezeti telek

Ár		Telekterület	
14,90 millió Ft		1232 m²	
Beépíthetőség	7%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	0.15	Víz	utcában
Bruttó szintterület	184.8	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Leányfalu, 2016, Tökösmező utca

Eladó Leányfalun művelési ág /kivett megnevezésű/ telek (kivett beépítetlen terület).

Jelenleg erdős sűrűn fával benőtt a terület, nincs körbekerítve.

Telekméret: 1232 m²Építhető épület mérete: 70 m²+40m² tetőtér

Víz, villany, gáz, csatorna közvetlen a telek előtt található

Építési övezet jele: Üh-E

A jogszabályok szerint legfeljebb egy épület, rendeltetési egység, üdülő kialakítása lehetséges egy telken.

Brutto 70 m²-es épület építhető rá, ami 4,5 méter épületmagasságú, a tetőtér beépítését teszi lehetővé, ahol nagyjából 1 m magas térfallal lehet számolni. Terepszint alatt 10% (123,2 m²) a beépítés mértéke. Legkisebb zöldfelületi mértéke: 80%.

Irodánkban a következő szolgáltatásokkal állunk meglévő és leendő ügyfeleink rendelkezésére:

- ingatlanközvetítés (díjmentes tanácsadás, kiemelt méretű vevői adatbázis, magas szintű szakmai háttér, hatékony eladási stratégia, profi áralku)
- értékbecslés
- bank semleges hitelügyintézés vásárlóknak (díjmentes hitelszűrés és tanácsadás)
- Adás-vétellel kapcsolatos jogi tanácsadás.
- Energetikai tanúsítvány készítése.

Bármely kérdés felmerül önben az ingatlannal kapcsolatban, keressen bátran,

Ezúton tájékoztatjuk, hogy Ön, mint érdeklődő, a pénzmosás, és terrorizmus elleni adatvédelem (GDPR) értelmében a hirdetésben megjelölt telefonszám felhívásával hozzájárul személyes adatai – így különösen neve és telefonszáma -, a hirdetést feladó JANAVIT Ingatlaniroda általi - biztonságos és körültekintő - kezeléséhez, nyilvántartásához.

Részletes adatkezelési tájékoztatónkat megtalálja honlapunkon.

A hirdetésben szereplő alaprajz tájékoztató jellegű.

Ingatlanügyeit megoldja a JANAVIT!



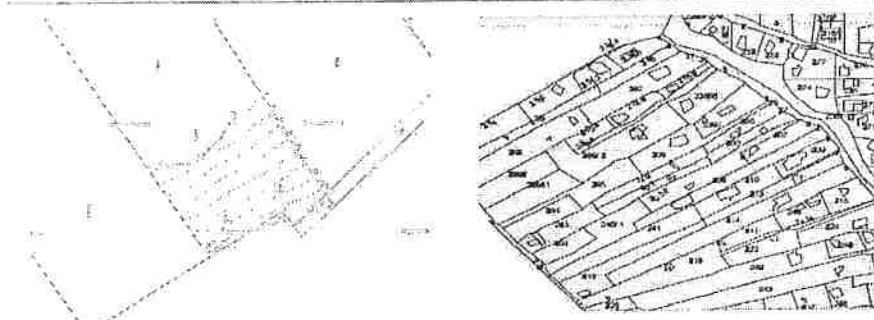
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34652065>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 258 8910



Leányfalu, Híd utca 26/A

Eladó üdülőövezeti telek

Ár		Telekterület	
17,90 millió Ft		1438 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs

Az üdülőtelek a Duna felé örökpanorámás, erdős domboldalon fekszik. A telek a domb gerincén futó egész évben jól járható aszfaltos-köves közúton könnyen megközelíthető.

A telek adatai:

hrsz: 289/11

Alapterület: 1438 m²

Övezeti besorolás: üh-E

Közművek: elektromos áram, gáz, víz a telek előtt az utcában

Építménymagasság (max): 5 m

Homlokzatmagasság (max): 5,5 m

Beépíthető alapterület: 70 m² (akár több szinten)

Utcafronti szélesség: 19 m

Szintvonalas helyszínrajz és geodéziai szakvélemény készült a telekről. Sáv és pontalapra is építhető a ház.

3.

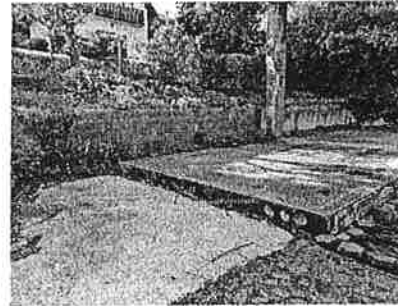
ingatlan.com

Valentin Antalné

Valentin Antalné ev.



+36 20 981 9733



Leányfalu, Hegyoldal

Eladó lakóövezeti telek

Ár
28,50 millió Ft

Telekterület
1020 m²

Beépíthetőség **15%**

Szintterületi mutató **0.2**

Bruttó szintterület **204**

Kilátás **panorámás**

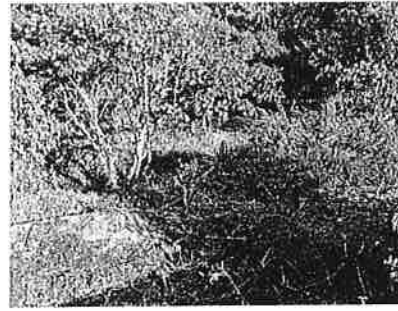
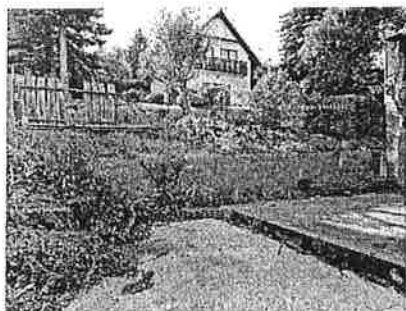
Villany **telken belül**

Víz **telken belül**

Gáz **nincs**

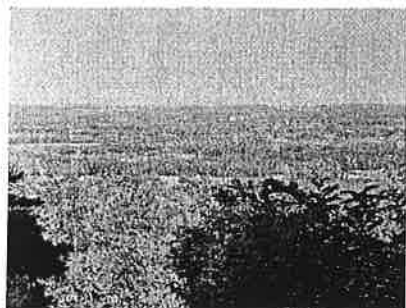
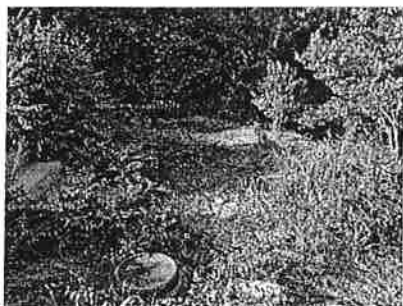
Csatorna **nincs**

Dunakanyarban Leányfalun panorámás 1020 nm nagyságú ,családi házzal beépíthető telek ELADÓ . A telek vízzel, villannyal ellátott, beépíthető 15% , építmény magasság 4,5 m . A telek keleti tájolású enyhén lejtős , környezete beépített, állandó lakók lakják. Megközelítése autóval javasolt , mivel panorámás feljebb helyezkedik el . Csend , jó levegő , madárcsicsergés jellemzi a területet. További kérdés esetén állok rendelkezésére.



2026. 06. 20. 15:07

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35446691>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

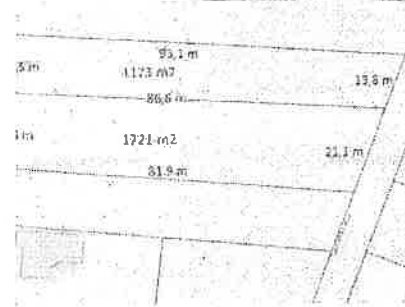
ingatlan.com

Farkas Zoltán
Csillaghegyi Sansz Kft.



Prémium Partner

+36 20 958 8798



Leányfalu, Kemping utca 10.

Eladó üdülőövezeti telek

Ár		Telekterület	
29,40 millió Ft		1173 m²	
Beépíthetőség	15%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	0.2	Víz	utcában
Bruttó szintterület	234.6	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Leányfalun csendes mellékutcában eladó belterületi telek!

A telek üdülő övezetben helyezkedik el így jogilag csk üdülő építhető rá.

Az utca aszfaltos, összközműves.

Már kialakult családi házas övezet, - Igen , jogilag üdülők, gyakorlatilag családi házként funkcionálnak.
(a szomszéd teleken is egy új építésű ház áll)

Telek : 1173 nm - utcafront 13,5 m, hossza: 90 m

Belterület

Megnevezése: kivett/ beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Üh-H

Beépíthetősége: 150 nm, 15 % - 175.95 nm lenne de a Hész maximum 150 nm-t engedélyez.

Szintterületi mutató: 0,2 - 234,6 nm

Építménymagasság: 4,5 m

Az ingatlanra egylakásos épület építhető

Ára: 25 000 Ft/nm azaz 29,4 MFt

Eladó a szomszédos telek is.

Telek : 1721 nm - utcafront 17,6 m, hossza: 84 m

Belterület

Megnevezése: kivett/ beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Üh-H

Beépíthetősége: 150 nm, 15 % - 258,15 nm lenne, de a Hész maximum 150 nm-t engedélyez.

Szintterületi mutató: 0,2 - 344,2 nm

Építménymagasság: 4,5 m

Az ingatlanra egylakásos épület építhető

Ára: 25 000 Ft/nm azaz 43,3 MFt

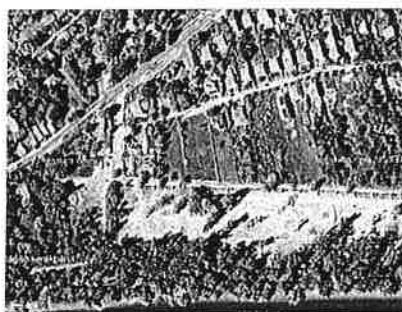
Cím: Leányfalu, Kemping utca 10 és 12

A telkek per és tehermentesek

Hívjon bizalommal!

Farkas Zoltán

Hétvégén is dolgozom.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35333908>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

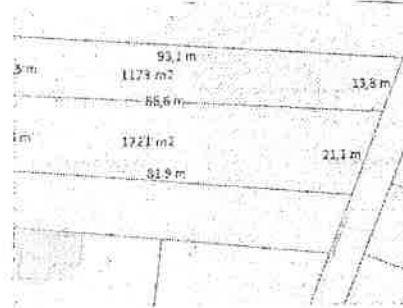
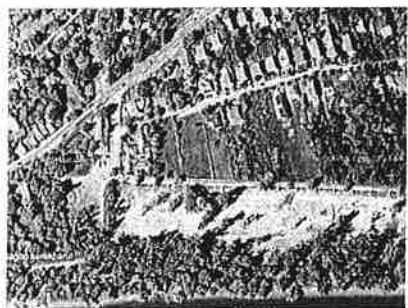
ingatlan.com

Farkas Zoltán
Csillaghegyi Sansz Kft.



 **Prémium Partner**

+36 20 958 8798



Leányfalu, Kemping utca 12.

Eladó üdülőövezeti telek

Ár		Telekterület	
43,30 millió Ft		1721 m²	
Beépíthetőség	15%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	0.2	Víz	utcában
Bruttó szintterület	344.2	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	utcában

Leányfalun csendes mellékutcában eladó belterületi telek!

A telek üdülő övezetben helyezkedik el így jogilag csak üdülő építhető rá.

Az utca aszfaltos, összközműves.

Már kialakult családi házas övezet, - Igen, jogilag üdülők, gyakorlatilag családi házként funkcionálnak. (a szomszéd teleken is egy új építésű ház áll)

Telek : 1721 nm - utcafront:17,6 m, hossza: 84 m

Belterület

Megnevezése: kivett/ beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Üh-H

Beépíthetősége: 150 nm, 15 % - 258,15 nm lenne, de a Hész maximum 150 nm-t engedélyez.

Szintterületi mutató: 0,2 - 344,2 nm

Építménymagasság: 4,5 m

Az ingatlanra egylakásos épület építhető

Ára: 43,3 MFt

Eladó a szomszédos telek is.

Telek : 1173 nm - utcafront 13,5 m, hossza: 90 m

Belterület

Megnevezése: kivett/ beépítetlen terület

Övezeti besorolása: Üh-H

Beépíthetősége: 150 nm, 15 % - 175.95 nm lenne de a Hész maximum 150 nm-t engedélyez.

Szintterületi mutató: 0,2 - 234,6 nm

Építménymagasság: 4,5 m

Az ingatlanra egylakásos épület építhető

Ára: 29,4 MFt

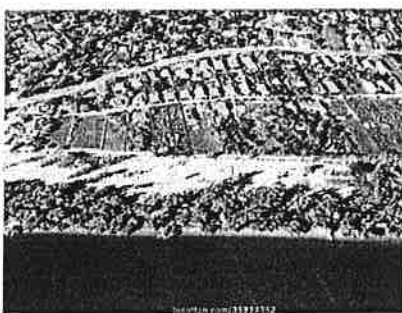
Cím: Leányfalu, Kemping utca 10 és 12

A telkek per és tehermentesek

Hívjon bizalommal!

Farkas Zoltán

Hétvégén is dolgozom.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35334562>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.