



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG
2000 Szentendre, Bükkös part 70. * Telefon: 06 (26) 314-511, 06 (20) 949-5613

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

Szigetmonostor-Horány, Horánygyöngye út–Fagyöngy utca

**2567/1 (változás előtt: 1612/7), 2567/2 (változás előtt: 2190/2), 2567/4,
(változás előtt: 2568/1), 2567/6 (változás előtt: 2568/1) hrsz-ú**

ingatlanokról

Szentendre, 2025. április 15.

A SZIGETMONOSTOR, HORÁNYGYÖNGYE ÚT ÉS KÖRNYÉKE

2567/1 (változás előtt: 1612/7), 2567/2 (változás előtt: 2190/2), 2567/4, (változás előtt: 2568/1), 2567/6 (változás előtt: 2568/1) HRSZ-Ú, CSERÉVEL EGÉSZÉBEN VAGY RÉSZLEGESEN ELIDEGENÍTENI TERVEZETT INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

- I. A Szigetmonostor–Horány területén kezdeményezett, Csalló István János földmérő ev. (2015 Szigetmonostor, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 2.) által 9-3/2023 munkaszámon készített, 2024. november 28-án kiadott geodéziai dokumentáció szerint a 1612/7, 2190/2, 2567, 2568/1 helyrajzi számú ingatlanok területrendezéséhez kapcsolódóan készített forgalmi-érték becslés a kialakítani tervezett és cserével érintett ingatlanok sorra vételével.
- II. Az értékbecslés forgalmi érték megállapítására irányuló piaci összehasonlító módszerrel készült.
- III. Az értékelés helyszíni szemle, valamint a megbízótól kapott dokumentumok, dokumentációk és információk alapján készült, figyelemmel az ingatlanok jellemzőire és a helyi építési szabályozásra.
- IV. Az összehasonlító adatok ÁFA mentes magánforgalomból származnak.
- A tárgyi ingatlanokra vonatkozóan a tervezett elidegenítés esetében az ÁFA mentesség vagy kötelezettség megállapítására az értékbecslésnek nincs kompetenciája, az nem tárgya és nem feladata!
- V. **BECSÜLT FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK:**
- a) 2567/1 hrsz:
- 18.942.- Ft/m²
- azaz
- tizennyolcezer-kilencszáznegyvenkettő forint/m²
- b) 2567/2 hrsz:
- 18.942.- Ft/m²
- azaz
- tizennyolcezer-kilencszáznegyvenkettő forint/m²
- c) 2567/4 hrsz:
- 18.942.- Ft/m²
- azaz
- tizennyolcezer-kilencszáznegyvenkettő forint/m²
- d) 2567/6 hrsz:
- 18.942.- Ft/m²
- azaz
- tizennyolcezer-kilencszáznegyvenkettő forint/m²
- VI. A jelen értékbecslés 90 napig érvényes.

Szentendre, 2025. április 15.

Riesz Zoltán

értékbecslő

Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

1 A MEGBÍZÁS

1.1 TÁRGYA:

a Szigetmonostor–Horány területén kezdeményezett, Csalló István János földmérő ev. (2015 Szigetmonostor, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 2.) által 9-3/2023 munkaszámon készített, 2024. november 28-án kiadott geodéziai dokumentáció szerint a 1612/7, 2190/2, 2567, 2568/1 hrsz-ú ingatlanok területrendezéséhez kapcsolódóan az újonnan kialakított 2567/1, 2567/2, 2567/3, 2567/4, 2567/6 hrsz-ú ingatlanokat érintő területek forgalmi-érték becslése

1.3 MEGBÍZÓ:

Szigetmonostor Község Önkormányzata

1.4 A MEGBÍZÓ CÍME:

2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

2 AZ INGATLANOK

2.1 ADATAI

2.1.1 VÁLTOZÁS ELŐTTI ÁLLAPOTRA VONATKOZÓ ADATAI

2.1.1.1 HELYE:

Szigetmonostor Horány nevű településrészének délkeleti sávjában a Horánygyöngye út (1612/7 hrsz) keleti szomszédságában a Fagyöngy utca és a Szentendrei út között húzódó területen

2.1.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:

1612/7	(változás utáni:	2567/1)
2190/2	(változás utáni:	2567/2)
2567	(változás utáni:	2567/3)
2568/1	(változás utáni:	2567/4 és 2567/6)

2.1.1.3 NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

2.1.1.3.1 **1612/7 hrsz:**

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
5 2613 m²

2.1.1.3.2 2190/2 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
1316 m²

2.1.1.3.3 2567 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
6600 m²

2.1.1.3.4 2568/1 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
1 0513 m²

2.1.1.4 MEGNEVEZÉSE AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

2.1.1.4.1 1612/7 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
kivett közút

2.1.1.4.2 2190/2 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
kivett közterület

2.1.1.4.3 25671 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
kivett közterület

2.1.1.4.4 2568/1 hrsz:

a 2025. 01. 22-én kiadott tulajdoni lap szerint:
kivett hétvégi ház, udvar

2.1.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

2.1.1.5.1 1612/7 hrsz:

II/1.

tulajdoni hányad: *1/1*

bejegyző határozat, érkezési idő: *43302/2/2016.09.26.*

eredeti határozat: *33641/1992.03.31.*

jogcím: *1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.*

jogcím: *telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1*

jogállás: *tulajdonos*

jogosult neve: *KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR*

cím: *2015 SZIGETMONOSTOR FŐ UTCA 26.*

2.1.1.5.2 2190/2 hrsz:

II/1.

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33641/1992. 03. 31.

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

jogosult neve: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR

cím: 2015 SZIGETMONOSTOR FŐ UTCA 26.

2.1.1.5.3 2567 hrsz:

II/1.

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33641/1992.03.31.

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR

cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26.

2.1.1.5.4 2568/1 hrsz:

II/2.

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 46698/1999.11.10.

jogcím: ápport

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT.

cím: 1134 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 182.

2.1.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK:

2.1.1.6.1 1612/7 hrsz:

III/1.

bejegyző határozat, érkezési idő: 43302/2/2016.09.26.

eredeti határozat: 44460/2009.12.08.

vezetékjog

VMB-80/2009. engedély számú (7281) Pomáz-Szigetmonostor 20 kV-os fennálló vezetéke javára a vázrajz szerinti 14580 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím: 1132 Budapest XIII. Váci út 72-74.

III/2.

bejegyző határozat, érkezési idő: 43302/2/2016.09.26.

eredeti határozat: 35587/2012.04.02.

Vezetékjog VMB-286/2011. engedély számú(20748) Szigetmonostor 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezetéke javára a vázrajz szerinti 5094 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ELMÜ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

III/4.

bejegyző határozat, érkezési idő: 427915/2021.06.07.

vezetékjog

az ingatlan 205 m² területére. Engedélyszám: VB-109/2021. "Szigetmonostor Horány II-Horány III.Transzformátorok közötti termelő hálózat, 10 kV-os termelői földkábel létesítése".

jogosult:

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT törzsszám: 10898824

cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 182.

2.1.1.6.2 2190/2 hrsz:

III/2.

bejegyző határozat, érkezési idő: 44460/2009.12.08.

Vezetékjog VMB-80/2009. engedély számú (7281) Pomáz-Szigetmonostor 20 kV-os fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 597 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ELMÜ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2.1.1.6.3 2567 hrsz:

III/1.

bejegyző határozat, érkezési idő: 44460/2009.12.08.

Vezetékjog VMB-80/2009. engedély számú (7281) Pomáz-Szigetmonostor 20 kV-os fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 533 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ELMÜ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

III/2.

bejegyző határozat, érkezési idő: 36199/2012.04.02.

Vezetékjog VMB-286/2011. engedély számú(20748) Szigetmonostor 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 13 m² területnagyságra.

jogosult:

név: ELMÜ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

III/3.

bejegyző határozat, érkezési idő: 427915/2021.06.07.

Vezetékjog

Az ingatlan 95 m² területére. Engedélyszám: VB-109/2021. "Szigetmonostor Horány II-Horány III.Transzformátorok közötti termelő hálózat, 10 kV-os termelői földkábel létesítése".

jogosult:

név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT *törzsszám: 10898824*

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 182.

2.1.1.6.4. 2568/1 hrsz:

III/1.

bejegyző határozat, érkezési idő: 36200/2012.04.02.

Vezetékjog

VMB-286/2011. engedély számú(20748) Szigetmonostor 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 274 m² terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. *törzsszám: 13804983*

cím: 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2.1.2. VÁLTOZÁS ELŐTTI ÁLLAPOTRA VONATKOZÓ ADATAI

2.1.2.1 HELYE:

Szigetmonostor Horány nevű településrészének délkeleti sávjában a Horánygyöngye út (1612/7 hrsz) keleti szomszédságában a Fagyöngy utca és a Szentendrei út között húzódó területen

2.1.2.2 HELYRAJZI SZÁMA:

(eredeti: 1612/7, változás utáni:) **2567/1**

(eredeti: 2190/2, változás utáni:) **2567/2**

(eredeti: 2567, változás utáni:) **2567/3**

(eredeti: 2568/1, változás utáni:) **2567/4**

(eredeti: 2568/1, változás utáni:) **2567/6**

2.1.2.3 NAGYSÁGA A CSALLÓ ISTVÁN JÁNOS FÖLDÉRŐ ÁLTAL KÉSZÍTETT 9-3/2023. MUNKASZÁMÚ TERÜLETKIMUTATÁS ÉS VÁZRAJZ SZERINT:

2.1.2.3.1 **2567/1 hrsz:**

5.5859 m²

2.1.2.3.2 **2567/2 hrsz:**

0.1247 m²

2.1.2.3.3 **2567/3 hrsz:**

0.2547 m²

2.1.2.3.4 **2567/4 hrsz:**

0.9432 m²

2.1.2.3.5 2567/6 hrsz:

0.0876 m²

2.1.2.4 MEGNEVEZÉSE A CSALLÓ ISTVÁN JÁNOS FÖLDÉRŐ ÁLTAL KÉSZÍTETT 9-3/2023. MUNKASZÁMÚ TERÜLETKIMUTATÁS ÉS VÁZRAJZ SZERINT:

2.1.2.4.1 2567/1 hrsz:

Kivett helyi közút

2.1.2.4.2 2567/2 hrsz:

Kivett közterület

2.1.2.4.3 2567/3 hrsz:

Kivett közterület

2.1.2.4.4 2567/4 hrsz:

Kivett beépítetlen terület

2.1.2.4.5 2567/6 hrsz:

Kivett helyi közút

2.1.2.5 TULAJDONOSA

az érintett felek majdani megállapodása szerint

2.1.2.6 TERHELÉSEK A CSALLÓ ISTVÁN JÁNOS FÖLDÉRŐ ÁLTAL KÉSZÍTETT 9-3/2023. MUNKASZÁMÚ VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ SZERINT:

2.1.2.6.1 2567/1 hrsz:

Vezetékjog 15571 m²-re (VMB-80/2009)

jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

Vezetékjog 5098 m²-re (VMB-286/2011)

jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

Vezetékjog 260 m²-re (VB-109/2021)

jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)

2.1.2.6.2 2567/2 hrsz:

Vezetékjog 21 m²-re (VMB-80/2009)

jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

2.1.2.6.3 2567/3 hrsz:

Vezetékjog 118 m²-re (VMB-80/2009)

jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

VezetékJog 4 m²-re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

VezetékJog 39 m²-re (VB-109/2021)

jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.) VezetékJog 95 m²-re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)

2.1.2.6.4. 2567/4 hrsz:

VezetékJog 25 m²-re (VMB-286/2011)

jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

VezetékJog 1 m²-re (VB-109/2021)

jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)

2.1.2.6.5. 2567/5 hrsz:

VezetékJog 254 m²-re (VMB-286/2011)

jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

2.2 ELHELYEZKEDÉSE

2.21 Szigetmonostor a négy Szentendrei-szigeti település legdélibb tagja. Megközelítése a dunántúli – szentendrei – oldalról közúton a Tahitótfalunál lévő hídon át lehetséges. Az Északi-középhegység–Alföld felől a váci vagy a gödi kompon át érhető el. Kompjárat van Szentendre–Leányfalu felől a Határcsárdánál is. A 11-es számú főútvonaltól közúton (a tahitótfalui hídon át) nyolc és fél kilométer megtétele után érhető el. Horány, a valamikori üdülőtelep a Váci Duna-ág mentén déli irányban hosszan elnyúlva a település keleti egységét alkotja. Szigetmonostor déli végén komppal lehet átjutni Dunakeszi északi részére, északi végén pedig kishajóval Alsógödre. Az ófalu és a nála már többszörös területi méretű Horány lassan, de biztosan összeépül.

2.22 Az ingatlanok Szigetmonostor Horány nevű településrészének déli, a Váci Duna-ág melletti sávjában, a Horánygyöngye út (1612/7 hrsz) keleti szomszédságában a Fagyöngy utca és a Szentendrei út között húzódó területen fekszenek, Szigetmonostor központi részétől mintegy 3000 m, a Szigetmonostor–Szentendre–Leányfalu határcsárdai komptól mintegy 4400 m, a Szigetmonostor–Dunakeszi komptól nagyjából 300 méter távolságra.

Az érintett terület nyugati oldalán üdülőkkal-lakóházakkal beépített ingatlanok vannak. Ez a település széle-vége. Déli irányban, a Szentendrei út túloldalán erdős terület kezdődik. A védőgát, a Parti út túloldalán – az Ek övezeti besorolású szakaszon túlmenően a beépített részen is, a vízig húzódóan teljes szélességben – fákkal benőtt, erdőszerű terület van.

Északra – a töltésen futó Parti út–Nagyduna sétányon haladva – hozzávetőlegesen 1900 méter távolságra (az alsógödi rév környékén) van kialakulóban, illetve részben kialakult a településrész központi magja piactérrel, üzletekkel, vendéglátó helyekkel.

2.3 **KÖZMŰVESÍTETTSÉG**

A terület – a település egészéhez hasonlóan – villannyal, vízzel szennyvízcsatornával és vezetékes gázzal közművesített.

2.4 **LEÍRÁSA**

2.4.0 **Bevezetés**

A tárgyi terület alakítása abból a célból történik, hogy a tulajdonosok – Szigetmonostor Község Önkormányzata, illetve a Fővárosi Vízművek Zrt. – érdekegyeztetés alapján a területet részlegesen elcseréljék. Az elkészített hivatkozott földmérési dokumentáció a tervet tartalmazza.

Az értékecselési leírás a tervre, az alakítással létrejött vagy módosult ingatlanokra vonatkozik, hivatkozással az alakítás előtti állapotra.

2.4.1 **2567/1 hrsz – 5585 m²**

A változás előtti 1612/7 hrsz-ú ingatlanból (5 2613 m²), valamint a 2190/2, a 2567 és a 2568/1 hrsz-ú ingatlanokból hozzá csatolt területekből (694+2019+533 m²) alakul ki a változás után 5585 m²-rel.

A Horánygyöngye út területének bővülését eredményezi a telekalakítás, mellyel megszűnik a változás előtti 2190/2 hrsz-ú ingatlan keskeny és tört vonalú nyúlványa (694 m²) – ehhez a területhez kerül –, továbbá a változás előtti 2567, 2568/1 hrsz-ú ingatlanok részterülete (2019 és 533 m²), melyekből a Vadőr utca folytatásába megjelenő, azt a Horánygyöngye úttal összekötő (a valóságban eddig is meglévő) útszakasz képződik.

Közút, a funkciónak megfelelő jellemzőkkel és kellékekkel. Jellemzően húsz méter szélességű. Gyakorlatilag sík felületű ingatlan, déli irányba alig észrevehetően lejt. A változással érintett terület északnyugati és ettől délre eső szakaszán bővüléssel a keleti oldalán érintett a telekalakításban.

A rendeltetéséből eredően és a természetbeni állapotot figyelembe véve kijelenthető, hogy a változás előtti és utáni terhelések, a vezetékjogok nem okoznak értékelhető változást az ingatlan jellemzőiben és hasznosításában.

2.4.2 **2567/2 hrsz – 1247 m²**

A változás előtti 2190/2 hrsz-ú ingatlanból (1316 m²) 694 m² átkerül a változás utáni 2567/1 hrsz-ú ingatlanhoz, a maradék 622 m² területre kerül a változás előtti 2567 és 2568/1 hrsz-ú ingatlanokból 587, illetve 38 m²), ezáltal 1247 m² lesz a területe.

A telekalakítás ez esetben egy kialakult állapotot rendez. Sík terület. Szabálytalan, de az előzmény állapothoz képest kedvezőbb formájú terület. Átlagosított mérete ~28×42 m. Egy üzlet és egy büfé épület áll rajta, melyek tulajdonviszonyait a változás nem érinti. A rajta lévő vezetékjoggal érintett terület nagy része átkerül az azonos tulajdonban álló 2567/1 hrsz-ú ingatlanra.

2.4.3 2567/3 hrsz – 2547 m²

A *változás előtti* 2567 hrsz-ú ingatlanból (6000 m²) a *változás utáni* 2567/11, 2567/2 és 2567/4 hrszú ingatlanokhoz az alakítás után átkerül 2019, átkerül 2019, 587 és 1446 m², így lesz a maradék terület 2547 m².

A Horánygyöngye út melletti, keletről szomszédos keskeny, hosszú, észak-dél irányú terület. Lényegében sík, déli irányba alig lejtő, felszíne egyenletes. Területe a változással az eredeti alig negyven százalékára csökken. Jellemző szélessége – eltekintve helyenkénti kisebb kiszélesedéstől – ~4-5 méter. A vezetékjoggal lefedett terület – százalékosan kifejezve – nagyjából kétharmadára zsugorodik.

2.4.4 2567/4 hrsz – 9432 m²

A *változás előtti* 2567 és a 2568/1 hrsz-ú ingatlanokból (6600 m², valamint 1 3513 m²) a *változás utáni* 2567/4 hrsz-ú területhez átkerül 1446, továbbá 7986 m², így az 9432 m² nagyságú lesz.

Meghatározóan 20-25 méter szélességű észak-dél irányú hosszú terület. A keleti sávjában egy védőgát, töltés húzódik. Ez a sáv vízszintes síknak tekinthető, nyugati sávja ettől elválik és a 2574/1 és 2574/3 hrszú ingatlanokkal azonosan lejt déli irányba. Vezetékjog alig (0,3 %-ban) érinti. (A jelenlegi 2568/1 hrsz-ú ingatlant, melyből a megosztással származni fog, 2,6 %-ban erhel a vezetékjog.)

2.4.5 2567/5 hrsz – 1081 m²

A *jelenlegi* – a Fővárosi Vízművek Zrt. kizárólagos tulajdonában álló – 2568/1 hrsz-ú ingatlanból kerül leválasztásra; a tervezett csereügyletben nem érintett.

2.4.6 2567/6 hrsz – 876 m²

Az ingatlan a *változás előtti* 2568/1 hrsz-ú területből (1 0531 m²) a *változás utáni* 2567/6 hrsz-ú alakul ki 876 m² területtel.

A 2568/24 és a 2568/2 hrsz-ú ingatlanok között húzódó, a végén, a 2567/5 hrsz-ú ingatlan mellett harminc méter hosszban közel derékszögben bekanyarodó három méter széles, újonnan kialakuló út. Felszíne sík. Területe közelítőleg harminc százalékban vezetékjoggal lefedett.

2.5 ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁS

- 2.5.1 Szigetmonostor Község Önkormányzata 1/2018. (I. 24.) azámú, 2023. 09. 23-tól hatályos önkormányzati rendelete a település Helyi Építési Szabályzatáról a változással érintett területeket – értelemszerűen, az övetebe nem tartozó közutat kivéve – egyöntetesen a Z-kp övezetbesorolja. (Horány beépítésre szánt területei egyöntetűen az Lke-6 övezetbe tartoznak.)

2.5.2 A Z-kp övezet előírásai:

XII. Fejezet:

Beépítésre nem szánt építési övezetek előírásai

28. Beépítésre nem szánt területek tagolódása

40. § A Szabályozási Terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- (2) zöldterület
 - a) Zkp jelű közpark övezete

30. Zöldterület övezetei

44. §

- (1) A Z-kp jelű Közpark övezetbe tartoznak a belterületi szabályozási terven jelölt zöldterületek. A közpark a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló, állandóan növényzettel fedett, nagyobb vonzáskörzettel rendelkező zöldterület.
- (2) Az övezetben található telkek összevonhatók, de tovább nem oszthatók. Az övezetben pihenést és rekreációs célokat szolgáló építmények, sétaút, pihenőhely, gyepek sportpálya, gyermekjátszótér, illetve a terület fenntartásához szükséges épület, építmény és közművek helyezhetők el.
- (3) A közparknak közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, kerekesszékekkel és gyermekkocsival is elérhetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) Az övezetben parkoló csak a park használatához alakítható ki.

2.6

AZ INGATLANOK TERÜLETRENDEZÉSÉBEN A TERVEZETT TELEKALAKÍTÁSHOZ KAPCSLÓDÓ CSERÉKBEN ÉRINTETT INGATLANOK

- **2567/1 hrsz** (– a Szigetmonostor Község Önkormányzata tulajdonában álló 1612/7, 2190/2, 2567 és a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában álló 2568/1 helyrajzi számú ingatlanokból kialakítva)
- **2567/2 hrsz** (– a Szigetmonostor Község Önkormányzata tulajdonában álló 2190/2, 2567 és a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában álló 2568/1 helyrajzi számú ingatlanokból kialakítva) (az épületeket nem érinti a csere)
- **2567/4 hrsz** (– a Szigetmonostor Község Önkormányzata tulajdonában álló 2567 és a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában álló 2568/1 helyrajzi számú ingatlanokból kialakítva)
- **2567/6 hrsz** (– a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában álló 2568/1 helyrajzi számú ingatlanból kialakítva)

3 A FORGALMI ÉRTÉK

3.0 Az értékelés forgalmi érték megállapítására irányuló piaci összehasonlító módszerrel készült.

3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanforgalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlanok elhelyezkedését, terepviszonyait, általános és sajátos jellemzőit vettem figyelembe.

3.2 Az értékebecslés a 2025. január 31-én tartott helyszíni szemle, valamint a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült, figyelemmel a helyi építési szabályozásra.

Korábban, 2022-ben készült már a területről egy értékebecslés és aktualizálás – 2021. december 14-én és 2022. augusztus 11-én tartott helyszíneléssel –, de az akkori telekalakítás és területalcseré elképzelés egy másik koncepció volt.

3.3 A tervezett telekalakításban és cserében érintett ingatlanok jellemzőinek összessége egymáshoz hasonló mind elhelyezkedésükben, mind domborzatilag, hasznosíthatóságukban és egyéb jellemzőikben. Nem beépítésre szánt területek szigorúan redukált építményelhelyezéssel és funkciókkal – közpark, illetve közút –, melyek mindegyike arányosan van jelen a cserepartnerek elcserélendő területeit tekintve, ezért az összehasonlításban egységesen súlyozom a csereterületeket.

3.4 Összehasonlító forgalmi-érték adatok, értékelemzés:

3.4.1 Az értékelés tárgyát képező ingatlancsoport összefoglaló főbb jellemzői:

település, megnevezés, jellemzők	földterület m ²		speciális korrekciók
Szigetmonostor	változó; 876-9432 m ²		(általános érvényű, az összes összehasonlított ingatlanhoz kapcsolódó korrigált fajlagos értékre vonatkoztatott, mert egységesen mindegyiktől eltérő adottságok, jellemzők kifejező tényezők)
<ul style="list-style-type: none">• beépítetlen terület	<ul style="list-style-type: none">• Horány déli része• beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építményelhelyezési lehetőséggel és funkciókkal• Z-kp építési övezetben fekszik, illetve övezeti besorolás nélküli közút• a csereterületek beépítetlenek• a rendezési terület közművesített: villany, víz, csatorna, vezetékes gáz van a területen		
speciális, az értékelt ingatlancsoportra az általánostól – a hasonlított ingatlanok mindegyikétől azonosan – eltérő jellemző adottságok miatti korrekciók	értékesítőkentő tényezők <ul style="list-style-type: none">• a hasonlított árak kínálati árak, korrekció: –10 %	értéknövelő tényezők <ul style="list-style-type: none">• nagy, összefüggő területcsoport sajátos lehetőségekkel * +15 %	
0,90×1,15			

* Bár nincs közvetlen kapcsolata a közeli folyóval, a Szigetmonostor (Horány)–Dunakeszi komphoz közel van, Szigetmonostor ófalu irányából is jól megközelíthető. A nagy, összefüggő szabad területrészek összehangoltan sajátos, ritka és egyedi lehetőségeket biztosíthatnak; például szabadtéri rendezvények megtartására.

3.4.2 Összehasonlított ingatlanok adatai, korrekciók:

3.4.2.1

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m ²	fajlagos kínálati ár, Ft/m ²	fajlagos korrigált ár, Ft/m ²
Szigetmonostor	17.500.000.-	529	33.081.-	$0,95 \times 0,95 \times 0,55 \times$ $\times 33.081.- \text{ Ft/m}^2 =$ $16.421.- \text{ Ft/m}^2$
<ul style="list-style-type: none"> • beépítetlen terület 	<ul style="list-style-type: none"> • Horány, Margaréta utca, Horány északi része • a Dunától ~150 méterre • Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség • a teleknéret miatt lakóház nem építhető • villany és víz van • két utcáról megközelíthető 			
<i>korrekciók</i> (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értékcsoökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> • a településrész központjától távolabb esik –5 % • a közművesítés hiánya –5 % • beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építmény-elhelyezési lehetőséggel és funkciókkal –45 % 		<i>értéknövelő tényezők</i>	

forrás: ingatlan.com

3.4.2.2

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m ²	fajlagos kínálati ár, Ft/m ²	fajlagos korrigált ár, Ft/m ²
Szigetmonostor	22.380.000.-	553	40.470.-	$0,95 \times 0,93 \times 0,50 \times$ $\times 40.470.- \text{ Ft/m}^2 =$ $17.878.- \text{ Ft/m}^2$
<ul style="list-style-type: none"> • beépítetlen terület 	<ul style="list-style-type: none"> • Horány, Boglárka utca, Horány északi része • a Dunától ~300 méterre • Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség • lakóházzal beépíthető • villany az utcában, víz, gáz, csatorna a telken 			
<i>korrekciók</i> (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értékcsoökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> • a településrész központjától távolabb esik –5 % • a közművesítés hiánya –7 % • beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építmény-elhelyezési lehetőséggel és funkciókkal –50 % 		<i>értéknövelő tényezők</i>	

forrás: ingatlan.com

3.4.2.3

<i>település, megnevezés, jellemzők</i>	<i>kínálati ár Ft</i>	<i>nagyság m²</i>	<i>fajlagos kínálati ár, Ft/m²</i>	<i>fajlagos korrigált ár, Ft/m²</i>
Szigetmonostor	17.900.000.-	443	40.406.-	0,95×0,90×0,55= × 40.406.- Ft/m ² = <

forrás: ingatlan.com

3.4.2.4

	<i>kínálati ár</i> <i>Ft</i>	<i>nagyság</i> <i>m²</i>	<i>fajlagos</i> <i>kínálati ár,</i> <i>Ft/m²</i>	<i>fajlagos</i> <i>korrigált ár,</i> <i>Ft/m²</i>
Szigetmonostor	22.000.000.-	607	33.081.-	0,93×0,50× × 33.081.- Ft/m ² ×
<ul style="list-style-type: none">• beépítetlen terület	<ul style="list-style-type: none">• Horány, Rézvirág utca, Horány középső része• csendes zsákutcában• Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség• lakóházzal beépíthető• víz, csatorna a telken, villany folyamatban, gáz az utcában			
<i>korrekciók</i> (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értéksűkkentő tényezők</i>		<i>értéknövelő tényezők</i>	
	<ul style="list-style-type: none">• a közművesítés hiánya –7 %• beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építmény-elhelyezési lehetőséggel és funkciókkal –50 %			
			<u>15.383.- Ft/m²</u>	

forrás: ingatlan.com

3.4.2.5

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m ²	fajlagos kínálati ár, Ft/m ²	fajlagos korrigált ár, Ft/m ²
Szigetmonostor	19.900.000.-	509	39.484.-	$0,95 \times 0,95 \times 0,55 \times$ $\times 39.484.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\underline{19.599.- \text{ Ft/m}^2}$
<ul style="list-style-type: none"> • beépítetlen terület 	<ul style="list-style-type: none"> • Horány, Galagonya tér 12., Horány északi része • a Dunától 150 méterre • Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség • a teleknéret miatt lakóház nem építhető • villany és víz van, csatorna az utcában 			
korrekciók (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	értéksökkentő tényezők	értéknövelő tényezők		
	<ul style="list-style-type: none"> • a településrész központjától távolabb esik –5 % • a közművesítés hiánya –5 % • beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építmény-elhelyezési lehetőséggel és funkciókkal –45 % 			

forrás: ingatlan.com

3.4.2.6

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m ²	fajlagos kínálati ár, Ft/m ²	fajlagos korrigált ár, Ft/m ²
Szigetmonostor	17.900.000.-	435	41.490.-	$0,55 \times$ $\times 41.490.- \text{ Ft/m}^2 =$ $\underline{22.820.- \text{ Ft/m}^2}$
<ul style="list-style-type: none"> • beépítetlen terület 	<ul style="list-style-type: none"> • Horány, Horánygyöngye utca • Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség • a teleknéret miatt lakóház nem építhető • összevonható két helyrajzi számon nyilvántartott terület 			
korrekciók (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	értéksökkentő tényezők	értéknövelő tényezők		
	<ul style="list-style-type: none"> • beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építmény-elhelyezési lehetőséggel és funkciókkal –45 % 			

forrás: ingatlan.com

3.4.2.7

<i>település, megnevezés, jellemzők</i>	<i>kínálati ár Ft</i>	<i>nagyság m²</i>	<i>fajlagos kínálati ár, Ft/ m²</i>	<i>fajlagos korrigált ár, Ft/ m²</i>
Szigetmonostor	24.800.000.-	658	37.690.-	0,95×0,95×0,50× × 37.690.- Ft/ m² =
• beépítetlen terület	• Horány • a Dunától 150 méterre • Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség • lakóházzal beépíthető • víz a telken, csatorna, villany és gáz az utcában • fűt kút			
<i>korrekciók</i>	<i>értéksökkentő tényezők</i>	<i>értéknövelő tényezők</i>		
(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	• a településrész központjától távolabb esik -5 % • a közművesítés hiánya -5 % • beépítésre nem szánt területek szigorúan redukált építmény-elhelyezési lehetőséggel és funkciókkal -50 %			<u>17.008.- Ft/ m²</u>

forrás: ingatlan.com

3.4 Korrigált fajlagos átlagár:

$$16.421.- \text{ Ft/m}^2 + 17.878.- \text{ Ft/m}^2 + 19.001.- \text{ Ft/m}^2 + 15.383.- \text{ Ft/m}^2 + 19.599.- \text{ Ft/m}^2 + 22.820.- \text{ Ft/m}^2 + 17.008.- \text{ Ft/m}^2 = 128.110.- \text{ Ft/m}^2,$$

$$128.110.- \text{ Ft/m}^2 / 7 = 18.301.- \text{ Ft/m}^2$$

egységes korrekciós tényezők alkalmazása (3.4.1 pont):

$$0,90 \times 1,15 \times 18.301.- \text{ Ft/m}^2 = 18.942.- \text{ Ft/m}^2$$

3.5

A

2567/1 hrsz-ú,

2567/2 hrsz-ú,

2567/4 hrsz-ú,

2567/6 hrsz-ú ingatlanok becsült fajlagos forgalmi értéke:

18.942.- Ft/m²

azaz

tizenkilencszáznegyvenkettő forint/m²

3.8

Az összehasonlító adatok ÁFA mentes magánforgalomból származnak.

Az Áfa mentesség vagy kötelezettség megállapítására az értékbecslésnek nincs kompetenciája, az nem tárgya és nem feladata!

3.9

Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2025. április 15.

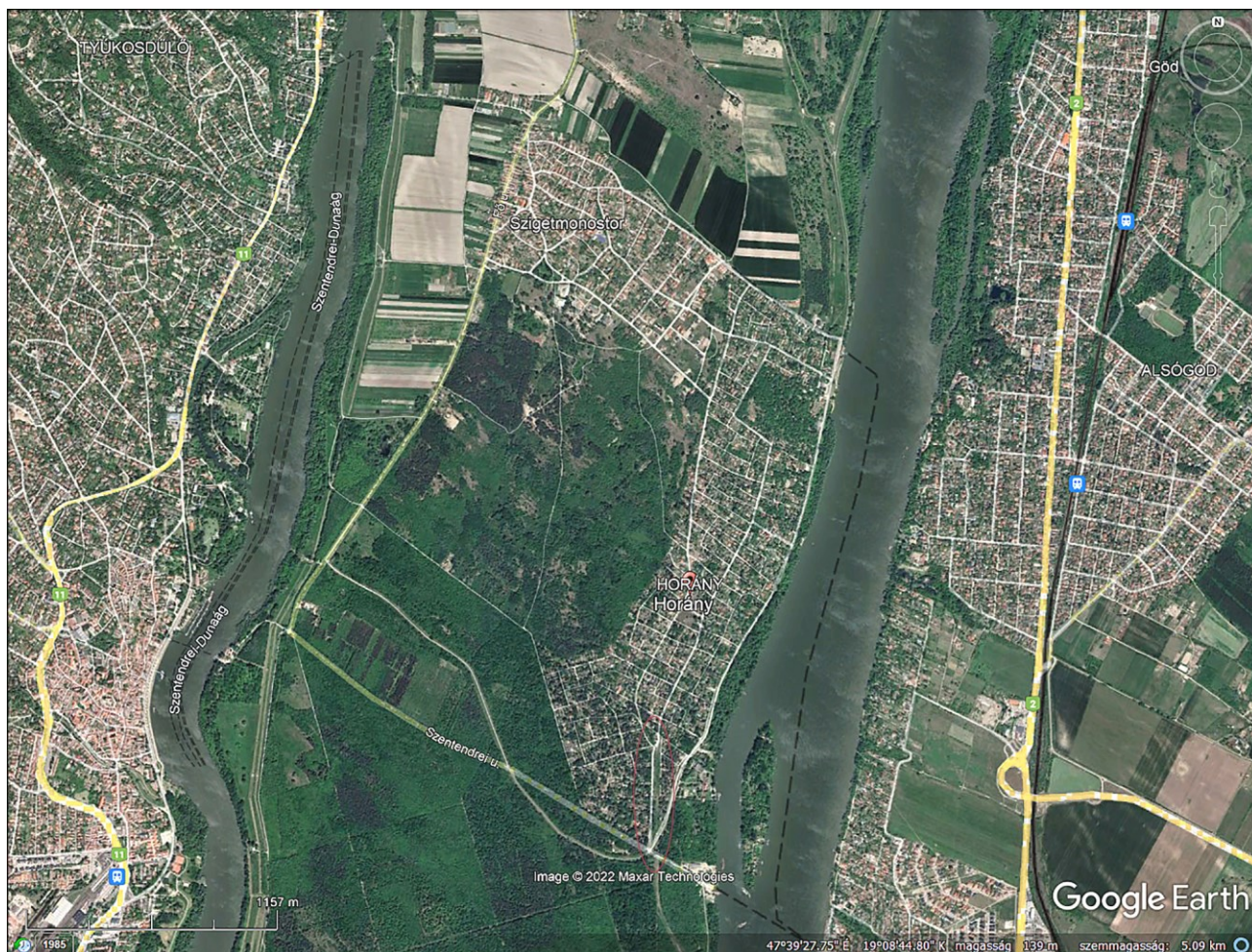
Riesz Zoltán

értékbecslő

Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

4 MELLÉKLETEK:

4.1 SZIGETMONOSTOR MŰHOLDTÉRKÉPE:



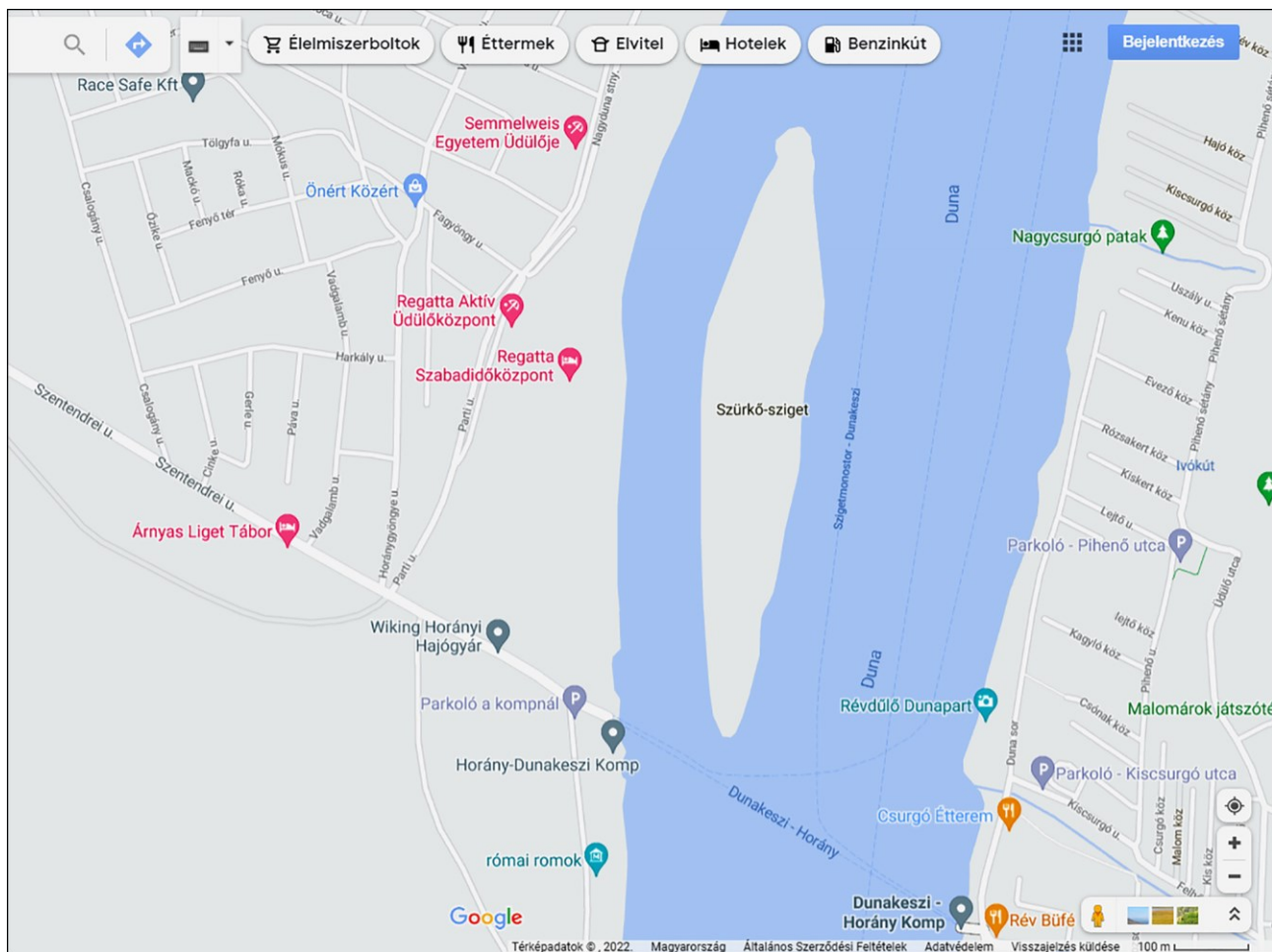
(forrás: Google Föld)

4.2 SZIGETMONOSTOR, MŰHOLDAS ÁTNÉZETI TÉRKÉPRÉSZLET:



(forrás: Google Föld)

4.3 SZIGETMONOSTOR, ÁTNÉZETI TÉRKÉPRÉSZLET:



(forrás: Google Térkép)

4.4 HITELES TÉRKÉPMÁSOLAT:

Pest Megyei Kormányhivatal

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.12.07 08:39:22

Helyrajzi szám: SZIGETMONOSTOR belterület 2567

Megrendelés szám: 7/3607/2021

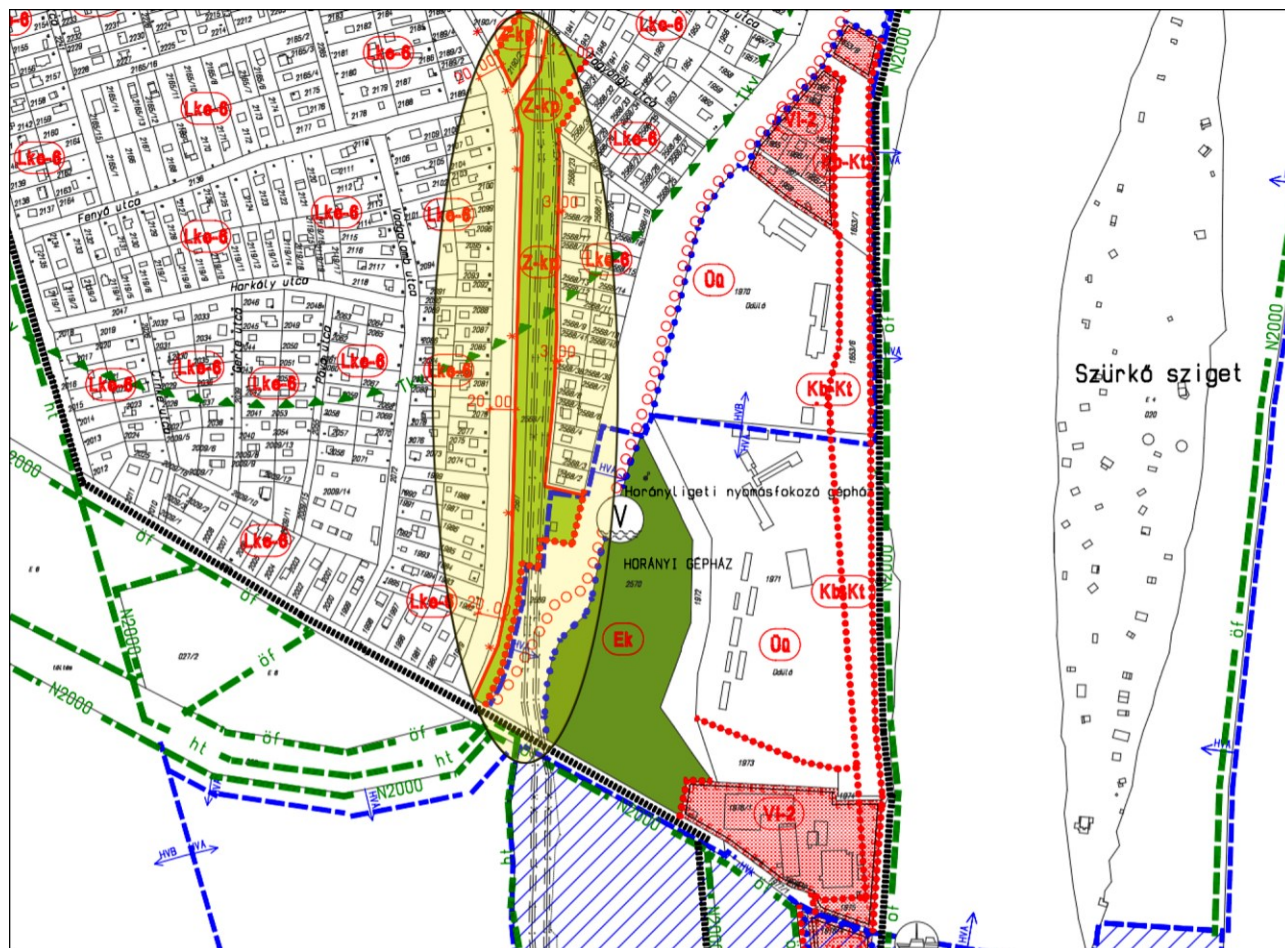
Méretarány: 1 : 4000

Térrajzs szám: 26528800002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4.5 A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE:



4.6 VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ (nem léptékhelyes!):

Csalló István János földmérő ev.
2015 Szigetmonostor, Bajcsy Zs. E. u. 2.

Munka száma: 9-3/2023.

Szigetmonostor község
belterület

Adatszolgáltatás iktató száma: 2- 2076/2024.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1612/7, 2190/2, 2567, 2568/1 helyrajzi számú telekcsoporthoz

Méretarány: 1:1000

A vázrajzot lásd a hátoldalon.

Címkoordináták: 2567/5 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	654655	257739
2	654646	257712

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet			Terület	Ak.	Hrsz.	Alrészlet			Terület	Ak.	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	c m ⁱⁿ	ha.m ²			jel	műv. ága	mín. o.	ha.m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1612/7	-	Kivett közút	-	5.2613	-	2567/1	-	Kivett helyi közút	-	5.5859	-	Vezetékjog 15571 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 5098 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 260 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)	-
2190/2	-	Kivett közterület	-	0.1316	-	2567/2	-	Kivett közterület	-	0.1247	-	Vezetékjog 21 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)	-
2567	-	Kivett közterület	-	0.6600	-	2567/3	-	Kivett közterület	-	0.2547	-	Vezetékjog 118 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 4 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 39 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)	-
2568/1	-	Kivett hétfégi ház, udvar	-	1.0513	-	2567/4	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.9432	-	Vezetékjog 25 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 1 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)	-
						2567/5	-	Kivett hétfégi ház, udvar	-	0.1081	-	-	-
						2567/6	-	Kivett helyi közút	-	0.0876	-	Vezetékjog 254 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)	-
Össz.:			-	7.1042	-		-		-	7.1042	-	-	

A változás akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas.

Szigetmonostor, 2024. november 28.

Készítő/minőséget tanúsító:
Csalló István János
földmérő ig. száma: 7462
Ing. rend. min. száma: 4058/1995.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

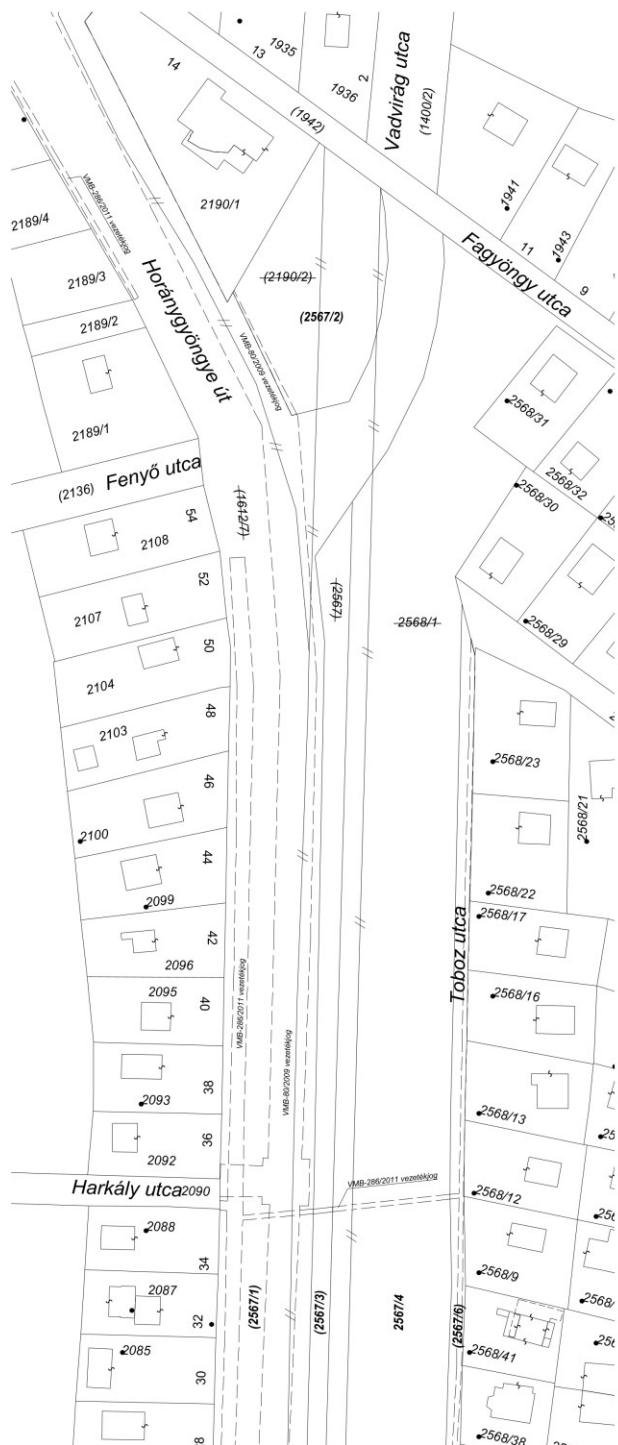
Szentendre, 2025.hónap.

P.h. Záradékoló:
Ing. rend. min. sz.:

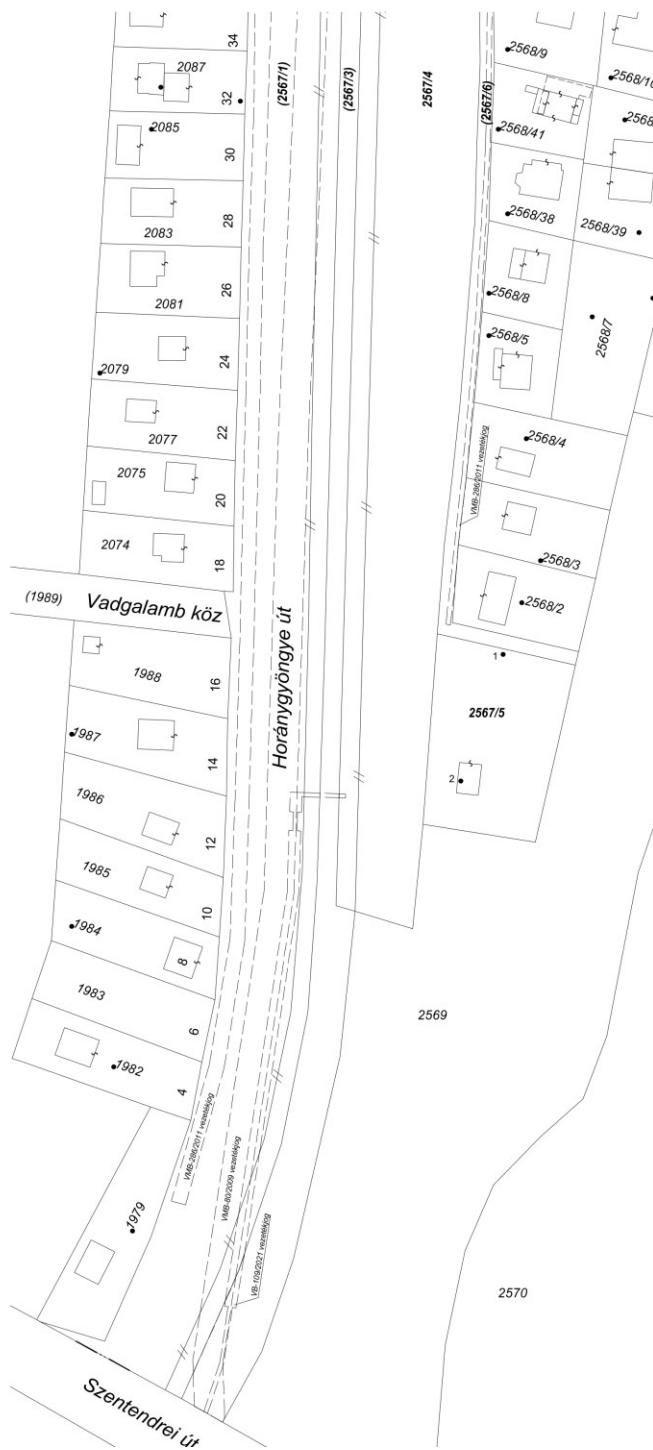
CSALLÓ ISTVÁN JÁNOS
földmérő egyéni vállalkozó Ny.sz.: 58014837
2015 Szigetmonostor, Bajcsy-Zs. E. u. 2.
tel.: 06-20-950-3124
e-mail: csallo.istvan.janos@gmail.com
Adószám: 59963576-1-33
Számiaszám: 11742087-24284152

Csalló István János
földmérő
földmérő ig. száma: 7462
Ing. rend. min. száma: 4058/1995

A vázrajz északi része:



A vázrajz déli része:



4.7 A GEODÉZIAI DOKUMENTÁCIÓ TERÜLETSZÁMÍTÁSI LAPJA:

VÁLTOZÁS ELŐTT VÁLTOZÁS UTÁN

hrsz.	ter.m2	hrsz. részek:	ter.m2	hrsz.: összesített	ter.m2
1612/7	52613	1612/7-ből 2567/1-be	52613	2567/1 52613+694+2019+533=55859	
				2567/2 622+587+38=	1247
2190/2	1316	2190/2-ből 2567/1-be	694	2567/3 2547=	2547
		2190/2-ből 2567/2-be	622	2567/4 7986+1446=	9432
				2567/5 1081=	1081
2567	6600	2567-ből 2567/1-be	2019	2567/6 876=	876
		2567-ből 2567/2-be	587		
		2567-ből 2567/3-ba	2547		
		2567-ből 2567/4-be	1446		
2568/1	10513	2568/1-ből 2567/1-be	533		
		2568/1-ből 2567/2-be	38		
		2568/1-ből 2567/4-be	7986		
		2568/1-ből 2567/5-be	1081		
		2568/1-ből 2567/6-ba	876		

Össz.:	71042		71042		71042

Szigetmonostor, 2025. 01. 29.

Csalló István János
földmérő ig. szám: 7462
ing.rend.min.szám: 4058/1995.

4.8 TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ (nem léptékheyes!):

Csalló István János földmérő ev.

2015 Szigetmonostor, Bajcsy Zs. E. u. 2.

Munka száma: 9-3/2023.

Szigetmonostor község
belterület

Adatszolgáltatás iktató száma: 2 - 2076/202.

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

az 1612/7, 2190/2, 2567, 2568/1 helyrajzi számú telekcsoporthoz újraosztásáról

Méretarány: 1:1000

A helyszínrajzot lásd a hátoldalon.

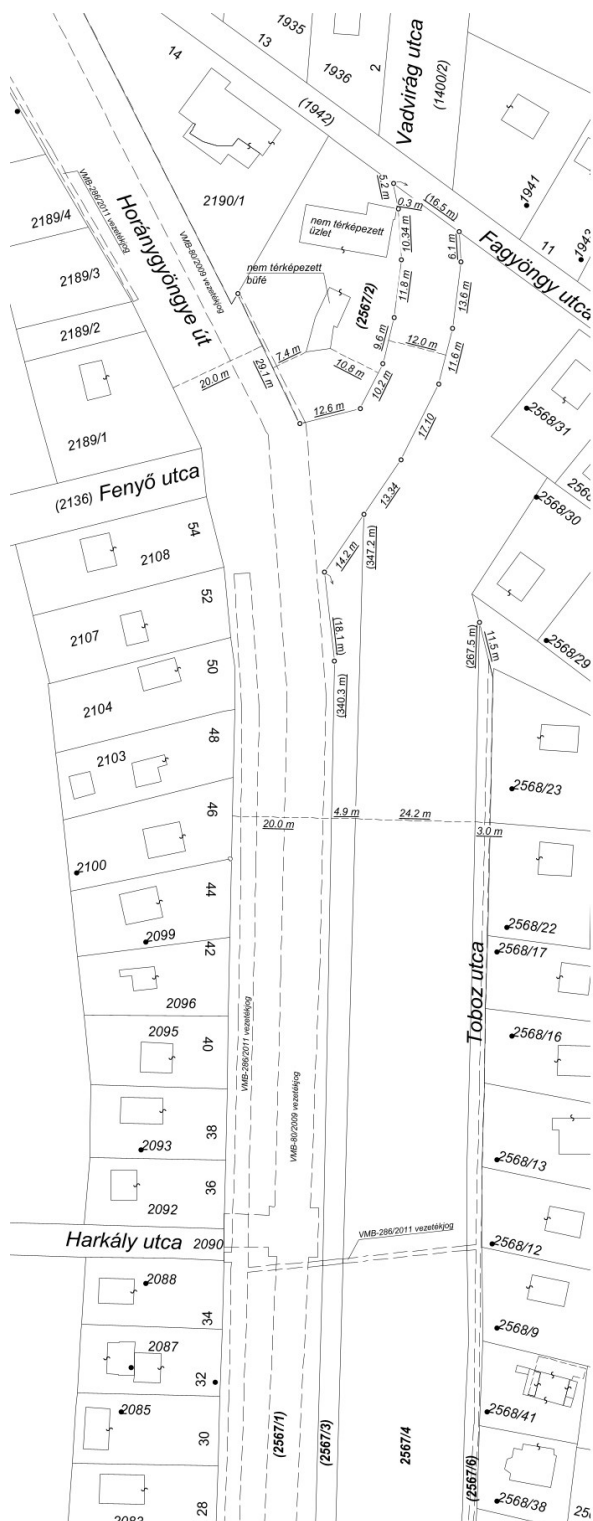
Változás előtti állapot					Változás utáni állapot				
Hrsz.	műv. ága	Terület ha.m ²	Beépít- ettségi mértéke: %	Szolgalmi és egyéb jogok	Hrsz.	műv. ága	Terület ha.m ²	Beépít- ettségi mértéke: %	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1612/7	Kivett közút	5.2613	0,00	Vezetékjog 14580 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 5094 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 205 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)	2567/1	Kivett helyi közút	5.5859	0,00	Vezetékjog 15571 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 5098 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 260 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)
2190/2	Kivett közterület	0.1316	15,56	Vezetékjog 597 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)	2567/2	Kivett közterület	0.1247	16,84	Vezetékjog 21 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
2567	Kivett közterület	0.6600	0,00	Vezetékjog 533 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 13 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 95 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)	2567/3	Kivett közterület	0.2547	0,00	Vezetékjog 118 m ² -re (VMB-80/2009) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 4 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 39 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)
2568/1	Kivett hétvégi ház, udvar	1.0513	0,29	Vezetékjog 274 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)	2567/4	Kivett beépítetlen terület	0.9432	0,00	Vezetékjog 25 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) Vezetékjog 1 m ² -re (VB-109/2021) jogosult: Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.)
					2567/5	Kivett hétvégi ház, udvar	0.1081	2,87	-
					2567/6	Kivett helyi közút	0.0876	0,00	Vezetékjog 254 m ² -re (VMB-286/2011) jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
Össz.:		7.1042		-			7.1042		-

Szigetmonostor, 2024. november 28.

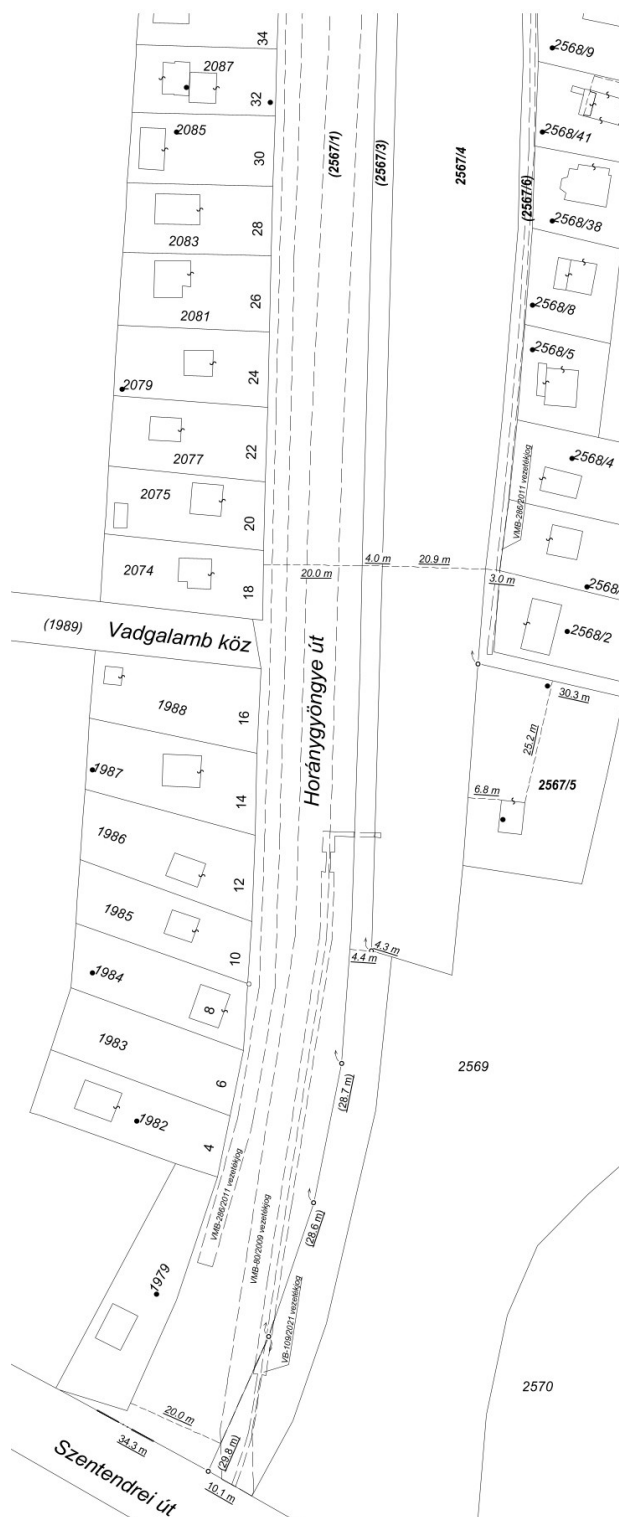
Készítő/Minőséget tanúsító:

Csalló István János
földmérő i.g. száma: 7462
Ing. rend. min. száma: 4058/1995.Csalló István János
földmérő
földmérő i.g. száma: 7462
ing. rend. min. száma: 4058/1995CSALLÓ ISTVÁN JÁNOS
földmérő egyéni vállalkozó Ny.sz. 58014837
2015 Szigetmonostor, Bajcsy-Zs. E. u. 2.
tel.: 06-20-950-3124
e-mail: csallo.istvan.janos@gmail.com
Adószám: 59963576-1-33
Számiaszám: 11742087-24284152

A helyszínrajz északi része:



A helyszínrajz déli része:



4.9 TULAJDONI LAPOK:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3063/2025

2025.01.22

Szektor: 53

SZIGETMONOSTOR

Belterület 1612/7 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közút		0	5.2613	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43302/2/2016.09.26					
eredeti határozat: 33641/1992.03.31					
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 0/1 33641/1992.03.31					
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1					
jogállás: tulajdonos					
név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR					
cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43302/2/2016.09.26					
eredeti határozat: 44460/2009.12.08					
Vezetékjog					
VMB-80/2009. engedély számú (7281) Pomáz-Szigetmonostor 20 kV-os fennálló vezeték javára a					
vázrajz szerinti 14580 m2 területnagyságra.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983					
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43302/2/2016.09.26					
eredeti határozat: 35587/2012.04.02					
Vezetékjog					
VMB-286/2011. engedély számú(20748) Szigetmonostor 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a					
vázrajz szerinti 5094 m2 területnagyságra.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983					
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43302/2/2016.09.26					
Önálló szöveges bejegyzés a 1301 hrsz-ú 3892m2 nagyságú, a 1315 hrsz-ú 217m2 nagyságú, a					
1612/3 hrsz-ú 5.3250m2 nagyságú ingatlanok megosztva a 1301 hrsz-ú 3890m2, 1315 hrsz-ú 210m2,					
1612/4 hrsz-ú 60m2, 1612/5 hrsz-ú 65m2, 1612/6 hrsz-ú 52m2 és 1612/7 hrsz-ú 5.3082m2 nagyságú					
ingatlanokra.					

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3063/2025

2025.01.22

SZIGETMONOSTOR

Szektor : 53

Belterület 1612/7 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 427915/2021.06.07
Vezetékjog
Az ingatlan 205 m2 területére. Engedélyszám:VB-109/2021. "Szigetmonostor Horány II-Horány
III.Transzformátorok közötti termelő hálózat, 10 kV-os termelői földkábel létesítése."
jogosult:
név: FÖVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT törzsszám: 10898824
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 182.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 666041/2024.09.12

Önálló szöveges bejegyzés a Szigetmonostor, belterület 1612/7 hrsz-ú ingatlan területe
53082m2-ről 52613m2-re változott,területszámítási hiba kijavítása jogcímén.

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



Pest Vármegyei Körmányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3065/2025

2025.01.22

Szektor: 53

SZIGETMONOSTOR

Belterület 2190/2 helyrajzi szám

2015 SZIGETMONOSTOR HORÁNY Horánygyöngye tér 2190/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

1316

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33641/1992.03.31

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR

cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44436/2002.09.16

Önálló szöveges bejegyzés a 2190/2-es helyrajzi számú ingatlanból 580.m2. terület átcsatolva a 2190/1-es helyrajzi számú ingatlanhoz.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44460/2009.12.08

Vezetékjog

VMB-80/2009. engedély számú (7281) Pomáz-Szigetmonostor 20 kV-os fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 597 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 666041/2024.09.12

Önálló szöveges bejegyzés a Szigetmonostor, belterület 2190/2 hrsz-ú ingatlan területe 1239m2-ről 1316m2 -re változott, területszámítási hiba kijavítása jogcímen.

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

Pest Vármegyei Körmányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3066/2025

2025.01.22

Szektor: 53

SZIGETMONOSTOR

Belterület 2567 helyrajzi szám

		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	
<hr/>					
. Kivett közterület	0	6600	0.00		
		II. R É S Z			
<hr/>					
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 33641/1992.03.31 jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. jogállás: tulajdonos név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26					
		III. R É S Z			
<hr/>					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44460/2009.12.08 Vezetékjog VMB-80/2009. engedély számú (7281) Pomáz-Szigetmonostor 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 533 m2 területnagyságra. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.					
<hr/>					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36199/2012.04.02 Vezetékjog VMB-286/2011. engedély számú(20748) Szigetmonostor 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 13 m2 területnagyságra. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.					
<hr/>					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 427915/2021.06.07 Vezetékjog Az ingatlan 95 m2 területére. Engedélyszám:VB-109/2021. "Szigetmonostor Horány II-Horány III.Transzformátorok közötti termelő hálózat, 10 kV-os termelői földkábel létesítése." jogosult: név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT törzsszám: 10898824 cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 182.					
<hr/>					
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 666041/2024.09.12					
Önálló szöveges bejegyzés a Szigetmonostor belterület 2567 hrsz-ú ingatlan területe 6258m2-ről 6600m2-re változott,területszámítási hiba kijavítása jogcímen.					

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3066/2025

2025.01.22

SZIGETMONOSTOR

Szektor : 53

Belterület 2567 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Pest Vármegyei Körmányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3067/2025
2025.01.22

Szektor: 34

SZIGETMONOSTOR

Belterület 2568/1 helyrajzi szám

2015 SZIGETMONOSTOR Horánygyöngye utca. "felülvizsgálat alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett hétvégi ház, udvar	0	1.0513	0.00	
II. RÉSZ				
2. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 46698/1999.11.10				
jogcím: apport				
jogállás: tulajdonos				
név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT				
cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 182.				
törzsszám: 10898824				
III. RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36200/2012.04.02				
Vezetékhely				
VMB-286/2011. engedély számú(20748) Szigetmonostor 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezetékek javára a				
vázrajz szerinti 274 m2 terület nagyságára.				
jogosult:				
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983				
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.				
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 666041/2024.09.12				
Önálló szöveges bejegyzés a Szigetmonostor 2568/1 hrsz-ú ingatlan területe 11451 m2-ről 10513				
m2-re változott, területszámítási hiba kijavítása jogcímen.				

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

4.10 FÉNYKÉPEK:



A változással érintett terület északi része, a Vadőr utca déli folytatása; jobbra-balra a keresztező Fagyöngyutca innét induló szakasza



A jelenlegi 2567 és csekély részben a 2568/1 hrsz-ú ingatlanok északi részét átszelő út (észak felől nézet, a Vadőr utca folytatása)



A jelenlegi 2567 hrsz-ú ingatlan északi vége és a 2190/2 hrsz-ú ingatlan szomszédos részének északi csücske



A jelenlegi 2567 és 2568/1 hrsz-ú ingatlanok északi részét átszelően megépített út – a Vadr utca folytatása – nézete észak felől



A jelenlegi 2190/2 hrsz-ú ingatlan déli vége és a Horánygyöngye út felőli utcafrontja



A jelenlegi 2190/2 hrsz-ú ingatlan jellemző állapota, növényzete



A jelenlegi 2190/2 hrsz-ú, illetve a 2567 és 2568/1 hrsz-ú ingatlanok északi részének délkelet, illetve dél felőli nézete



A Horánygyöngye út és mellette balról a jelenlegi 2567 és 2568/1 hrsz-ú terület északi felőli nézete



Szemben az úttól balra a jelenlegi 2567 hrsz-ú, tőle balra a 2568/1 hrsz-ú terület a nyugati sánja a töltésszélel, déli szakasz északi felől

A jelenlegi 2567 hrsz-ú ingatlan részlete, tőle balra a 2568/1 hrsz-ú ingatlan és – folytatásában – a 2569 hrsz-ú terület nyugati széle (északi felől)



A jelenlegi 2567 és 2568/1 hrsz-ú terület déli szakasza, illetve, a jobb oldali képen a 2569 hrsz-ú ingatlan nyugati töltésoldala, északi nézet



A jelenlegi 2567 hrsz-ú terület déli szakasza észak felől, tőle balra, illetve a jobb oldali képen a 2569 hrsz-ú ingatlan nyugati töltésoldala (itt dél felől)



A 2569 hrsz-ú terület nyugat felőli töltésoldala

A Horánygyöngye út; jobbra a jelenlegi 2567 hrsz-ú, tőle jobbra a változásban nem érintett 2569 hrsz-ú terület töltésoldala (dél nézet)



A jelenlegi 2567 és a 2569 hrsz-ú ingatlaok dél felől nézete



A jelenlegi 2567 hrsz-ú és (jobbra) a 2569 hrsz-ú ingatlan dél felől



A jelenlegi 2567 hrsz-ú terület déli vége, tőle jobbra a 2569 hrsz-ú ingatlan nyugati töltésoldala, dél és délnyugat felőli nézet



A változással érintett terület déli vége, a jelenlegi 2567 hrsz-ú ingatlan (balra) és a 2569 hrsz-ú terület (jobbra), dli vége, dél felőli nézet