

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. június 23-i ülésére,
valamint azt megelőzően a Gazdasági, Városfejlesztési és Ügyrendi Bizottság ülésére

Tárgy: Javaslat a Halásztelek, 6201 helyrajzi számú ingatlan egy **Napirendi pont:** részét érintő adásvételi szerződés előkészítéséhez

Előterjesztő: Nagy Barnabás polgármester

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadása egyszerű szavazattöbbséget igényel.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A helyi építési szabályzatról szóló 3/2020. (II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) legutóbbi, 2026. március 13-án hatályba lépett módosításának eredményeként lehetővé vált a Halásztelek, 6201 helyrajzi számú ingatlan megosztása. A 6201 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai: Varga Zoltán (lakcím: 2314 Halásztelek, Petőfi Sándor u. 36.; Tulajdoni hányad: 3091/3725), Szabó Attila (lakcím: 2314 Halásztelek, Puskás Tivadar utca 39- B.ép.; Tulajdoni hányad: 413/3725), valamint Halásztelek Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat; Tulajdoni hányad: 221/3725).

A HÉSZ 1. melléklete (szabályozási terv) szerint a 6201 helyrajzi számú ingatlant szabályozási vonalak érintik, amelyek célja a Vásárhelyi Pál és a Puskás Tivadar utcák által az ingatlanból igénybe vett területek kiszabályozása, illetve a 6160 helyrajzi számú ingatlanon a város volt címzetes főjegyzőjének, mint elsőfokú építésügyi hatóságnak az engedélyével felépült és használatba vett épülethez biztosítani a jogszabály által előírt, gépjárművel történő közvetlen megközelíthetőséget. Zárójelben meg kell jegyezni, hogy a 054/36 helyrajzi számú, termőföldként nyilvántartott földrészletet, amelyből 2017-ben belterületbe vonással létrejött a 6201 helyrajzi számú, kivett beépítetlen területként bejegyzett telek, Halásztelek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2007. (I. 31.) rendeletével Kempelen Farkas utcának nevezték el, a 6160 helyrajzi számú ingatlan címe hivatalosan a mai napig Kempelen Farkas utca 10. szám.

A tavalyi évben az Önkormányzat tulajdonrészt szerzett a 6201 helyrajzi számú ingatlanban a Vásárhelyi Pál és a Puskás Tivadar utcák által határolt telekrészek kizárólagos használatával, mivel az ingatlan az akkori HÉSZ előírások szerint még nem volt megosztható, de a többségi tulajdonos számára sürgőssé vált az adásvétel.

A 6160 helyrajzi számú ingatlan gépjárművel való megközelítését biztosítani hivatott terület, amelyet az Önkormányzat szándékozik megvenni, az előterjesztés mellékletét képező, Dr. Vasuth-Bognár Edit által 72/2024 munkaszámon készített vázrajzon II. ponttal jelölt, 265 m² alapterületű telekrész.

A területre két ingatlan értébecslés készült, a Globe Land Gold Kft. (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.) a terület értékét 14798 Ft/m² fajlagos áron, kerekítve hárommillió-háromszázezer forintban határozta meg, míg a Polgármesteri Hivatal ingatlan

értékbecslő és ingatlan forgalmazó képesítéssel rendelkező munkatársa által készített értékbecslés 14000 Ft/m² fajlagos árat állapított meg.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására!

Határozati javaslat

Halásztelek Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert, hogy a Halásztelek 6201 helyrajzi számú ingatlannak a határozat mellékletét képező, Dr. Vasuth-Bognár Edit által 72/2024 munkaszámon készített vázrajzon II. ponttal jelölt, 265 m² alapterületű részére 14000 Ft/m² fajlagos áron, 3.710.000,- Ft, azaz hárommillió-hétszáztízezer forint összegben tegyen árajánlatot a Halásztelek 6201 helyrajzi számú ingatlan 3091/3725 arányú tulajdonosának Varga Zoltánnak (Varga Zoltán; anyja neve: Pál Jolán; 2314 Halásztelek, Petőfi Sándor utca 36.).

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Barnabás Lajos, polgármester

Halásztelek, 2026. június 15.

.....

Nagy Barnabás Lajos
polgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

.....

dr. Mészáros Zoltán
jegyző

Melléklet:

- 6201 hrsz tulajdoni lap
- Értékbecslés I. - Globe Land Gold Kft.
- Értékbecslés II.- Polg. Hivatal munkatársa
- Változási Vázrajz (munkaszám: 72/2024)
- Területkimutatás (munkaszám: 72/2024)
- Kivágot HÉSZ 1. mellékletéből



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260415/21586
2026.04.15

Oldal 1/2

Halásztelek
Belterület, 6201 helyrajzi szám

Halásztelek, Belterület, 6201

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	3725	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01				
	Jogi jelleg: Védőterület				
	hidrogeológiai "A" védőövezet				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01	⊗ Törölő határozat 375702/2020.05.29
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: részarány kiadás Eredeti határozat: 33888/2009.02.11 Név: Varga Zoltán, Születési év: 1954, Anyja neve: Pál Jolán Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Petőfi Sándor utca 36.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 375702/2020.05.29	⊗ Törölő határozat 375039/2025.05.21
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3312/3725 Jogcím: részarány kiadás Eredeti határozat: 34553/2017.02.01 Név: Varga Zoltán, Születési év: 1954, Anyja neve: Pál Jolán Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Petőfi Sándor utca 36.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 375702/2020.05.29	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 413/3725 Jogcím: adásvétel Név: Szabó Attila, Születési év: 1983, Anyja neve: Barabás Margareta Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Puskás Tivadar utca 39- B.ép.	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 375039/2025.05.21	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3091/3725 Jogcím: részarány kiadás Eredeti határozat: 375702/2020.05.29 Név: Varga Zoltán, Születési év: 1954, Anyja neve: Pál Jolán Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Petőfi Sándor utca 36.	



Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 375039/2025.05.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 221/3725 Jogcím: adásvétel Név: HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Kastély park 1.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01
	Vezetékjog
	3 m2 nagyságú területre (VMB-8/2011) Eredeti határozat: 32521/2012.01.09 Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34553/2017.02.01
	Önálló szöveges bejegyzés
	a 054/36 hrsz-ú külterületi ingatlan belterületbe csatolásából alakult
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 378171/2020.06.25
	Eljárás megszüntetése
	vezetékjog bejegyzés iránti eljárás megszüntetése Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

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



2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt. 9/1.

✉ globelandkft@gmail.com ☎ +36 20 9420 715

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

HALÁSZTELEK

Kempelen Farkas utca

Hrsz.: 6201

ALATTI

Ingatlan vázrajz szerinti 221 m²-es területéről

Készült: Szigetszentmiklós, 2026. április 28.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Térkép, műholdkép
12. Fotók
13. Szabályozási terv
- 14- Mellékletek
 - Vázrajz
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Halásztelek Város Önkormányzata (2314 Halásztelek, Kastély park 1.) megbízást adott cégünk a Globe Land Gold Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értébecslést készítsen a 2314 Halásztelek, Kempelen Farkas utca 6201 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan vázrajz szerinti 221 m²-es területéről.

Értékjavaslatunk a következő:

HALÁSZTELEK
Kempelen Farkas utca
Hrsz.: 6201
ALATTI
Ingatlan vázrajz szerinti területrészenek

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

3.300.000,- Ft

Azaz
Hárommillió-háromszázezer
Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2026. április 28.


HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.:598/2001
Ingatlanvagyon-értékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, erkölcsi avulását, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük, figyelembe véve a Megbízó adatszolgáltatását.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valóságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

HALÁSZTELEK
Kempelen Farkas utca
Hrsz.: 6201
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

HALÁSZTELEK VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
megbízó

GLOBE LAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.:598/2001
Ingatlanvagyon-értékelő

GLOBE-LAND GOLD KFT.
4511 Szigetszentmiklós, Árpád tér 12.
Adószám: 15360092-12
Cégj.szám: 0110-382182

Szigetszentmiklós, 2026. április 28.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE LAND GOLD KFT.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

HALÁSZTELEK
Kempelen Farkas utca
Hrsz.: 6201

Az értékbecslés célja

Az értékelés célja megállapítani az ingatlan napi forgalmi értékét, ingatlanértékesítés céljából.

A megbízás tárgya

Az értékbecslés kizárólag a helyrajzilag megjelölt **ingatlan mellékletben található vázrajz szerinti 221 m²-es terület**részére vonatkozik, a helyszínen lévő mobiliákra, berendezési tárgyakra **nem terjed ki.**

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlanok:

- 2026. 04. 15. keltű tulajdoni lap másolatát,
- vázrajzát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2026. 04. 26. -án helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlan környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Halásztelek város kertvárosi részén, a központtól kis távolságra, a Kempelen Farkas utcában található, mely a természetben nem funkcionál utcaként. A városközponthoz viszonylag közel egy új építési övezetben. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A területen az összes közmű kiépített.

A 6201 helyrajzi számú ingatlan összesen 3725 m²-es térmértékű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű. Szabálytalan formájú, hosszúkás alakú, síkfelületű, kerítéssel részben körbekerített. Felülete rendezett, gyepp / földes felszínű. Környezetét családiházas lakóingatlanok alkotják. Az ingatlan eredetileg a Kempelen Farkas utca részét képezné, mely a valóságban nem funkcionál útként. Az értékbecslés a mellékletben található **vázrajz szerinti 221 m²-es területre vonatkozik**, melyet telekkiegészítésként kívánják megvásárolni.

Az ingatlanrész csak korlátozottan forgalomképes, mivel beépítésre nem alkalmas, így csak telekcsatolmányként hasznosítható. Ezt értékcsökkentőként véleményeztem.

Közmű helyzet:

Vzellátás:	közhálózatról megoldható
Áramellátás:	közhálózatról megoldható
Gázellátás:	közhálózatról megoldható
Szennyvíz elvezetés:	kiépítve

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2026. 04. 15. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

6201

Alapterülete:

3725 m²

Művelési ága:

Kivett beépítetlen terület

Vizsgált terület:

221 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

Szabó Attila – adásvétel

(2314 Halásztelek, Puskás Tivadar 39/B.)

413 / 3725 arányban

Varga Zoltán – részarány kiadás

(2314 Halásztelek, Petőfi Sándor u.36.)

3091 / 3725 arányban

Halásztelek Város Önkormányzata – adásvétel

(2314 Halásztelek, Kastély park 1.)

221 / 3725 arányban

Terhek: Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értécsökkentő tényező:

- A vizsgált területrészt csak korlátozottan forgalomképes.

Értéknövelő tényező:

• -

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

(1. Ingatlanok kiválasztása, 2. Fajlagos alapérték meghatározás, 3. Értékmódosító tényezők elemzése, 4. Végző érték számítás)

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \sum m_t)$,
ahol $TÉ$ = telek értéke; T_{fa} = fajlagos alapár; T_t = telek területe; m_t = módosító tényezők.

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Halásztelek, Barackfa utca	Beépítetlen terület	751	28 (K)	37 284
Halásztelek, Akácos utca	Beépítetlen terület	1585	35 (K)	22 082
Halásztelek, kertváros	Beépítetlen terület	800	20,9 (K)	26 125
Halásztelek, kertváros	Beépítetlen terület	821	27 (K)	32 887
Átlagos fajlagos alapár				29 595

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Halásztelken a központ közelében elhelyezkedő üres, közmű nélküli, beépítetlen területek fajlagos ára 29.595,- Ft/m².

Korrektciós tényezők:

Kínálati ár miatt: - 5%

Elhelyezkedés miatt: + 5%

Korlátozott forgalomképesség miatt: - 30%

Kihasználhatóság, beépíthetőség miatt: - 20%

$\Sigma = - 50 \%$; $29.595,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,5 = 14.798,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 14.798,- Ft/m²

A vizsgált ingatlan piaci alapú forgalmi értéke:

$221 \text{ m}^2 \times 14.798,- \text{ Ft/m}^2 = 3.270.358,- \text{ Ft}$

Piaci alapú forgalmi érték (kerített): 3.300.000,- Ft

Az ingatlan értébecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

HALÁSZTELEK
Kempelen Farkas utca
Hrsz.: 6201
ALATTI
Ingatlan vázrajz szerinti 221 m²-es területrésznének

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybevehető jogi helyzetet feltételezve:

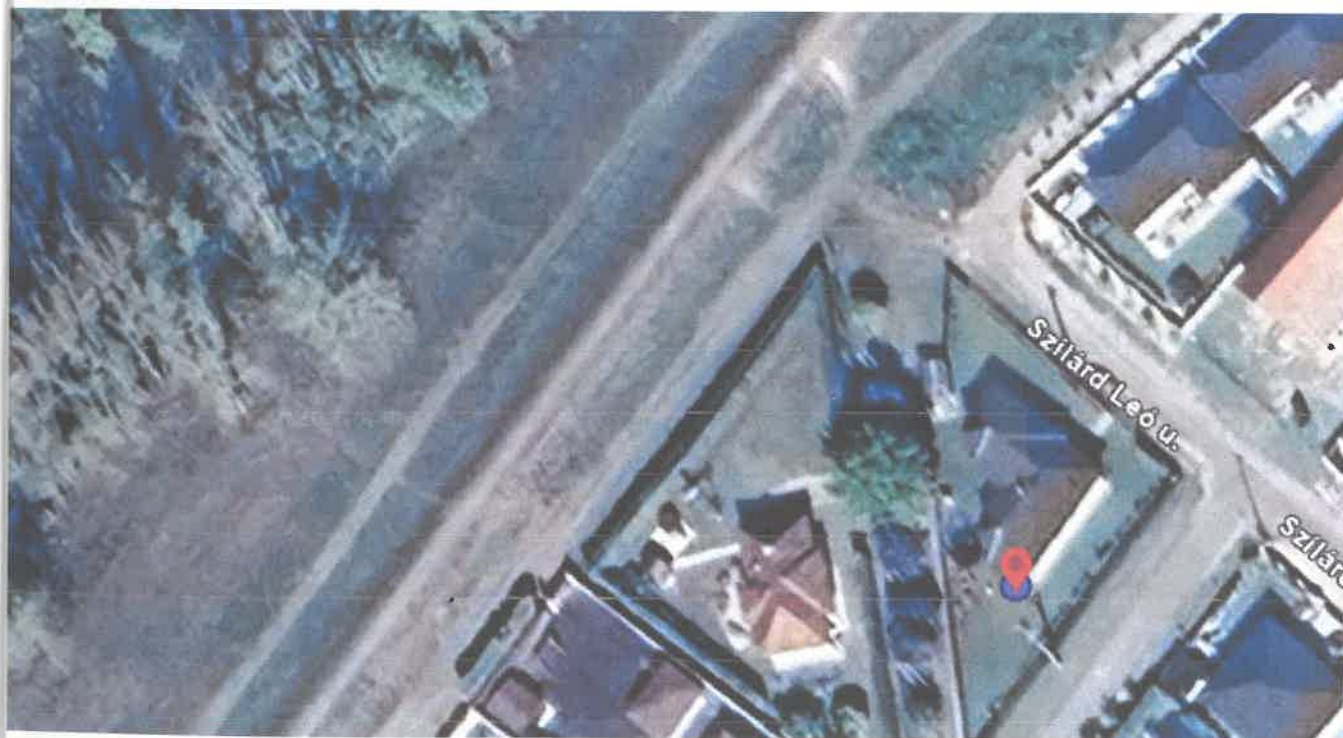
3.300.000,- Ft

Azaz
Hárommillió-háromszázezer
Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

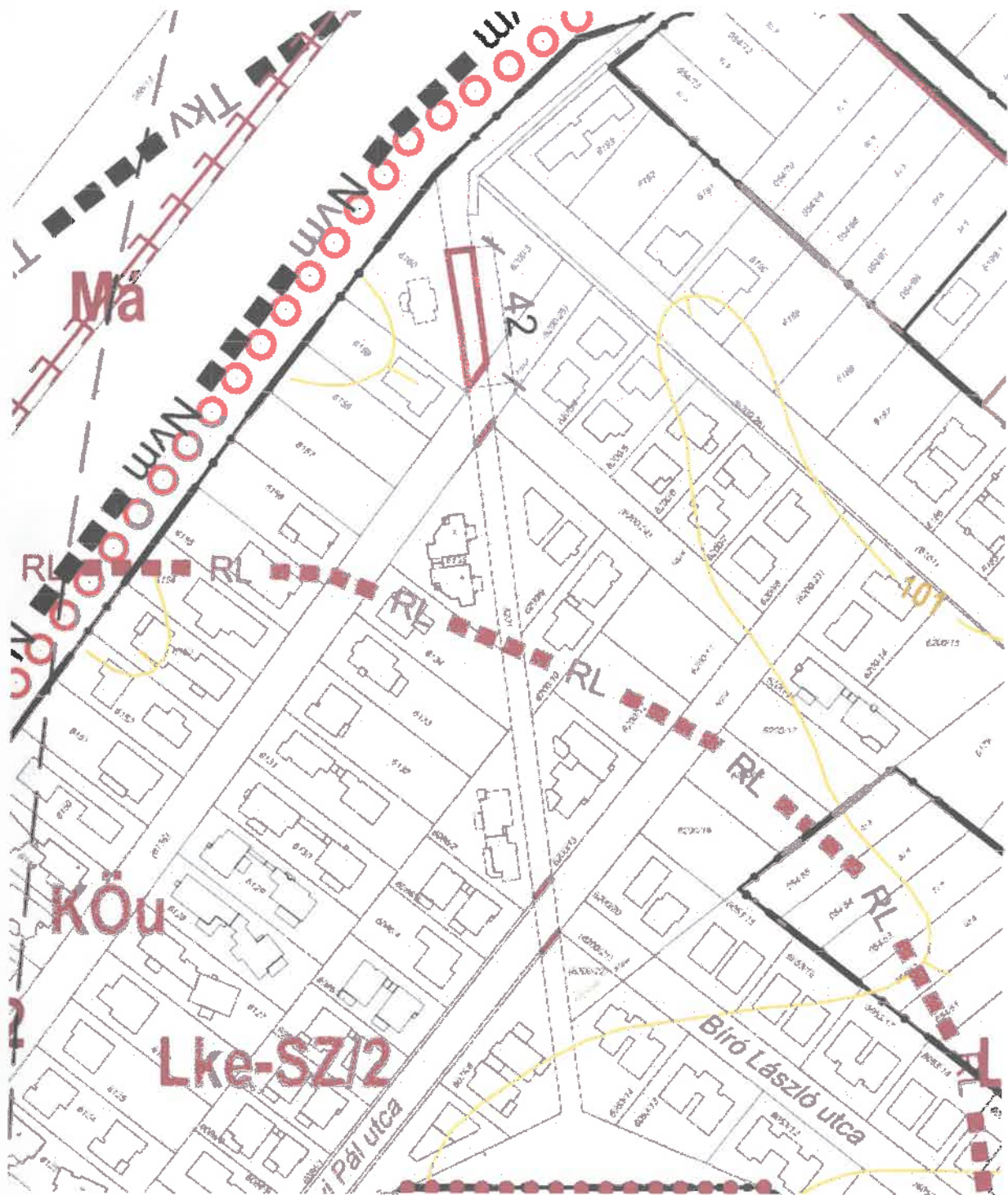
Szigetszentmiklós, 2026. április 28.


HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001
Ingatlanagyon-értékelő

Térkép, műholdkép



Fotók

Szabályozási terv

Vázrajz a 221 m²-es területéről





Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260415/21586
2026.04.15

Oldal 1/2

Halásztelek
Belterület, 6201 helyrajzi szám

Halásztelek, Belterület, 6201

RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34553/2017.02.01

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	3725	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34553/2017.02.01

Jogi jelleg: Védőterület
hidrogeológiai "A" védőövezet

RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34553/2017.02.01

⊗ Törő határozat
375702/2020.05.29

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: részarány kiadás
Eredeti határozat: 33888/2009.02.11
Név: Varga Zoltán, Születési év: 1954, Anyja neve: Pál Jolán
Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Petőfi Sándor utca 36.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
375702/2020.05.29

⊗ Törő határozat
375039/2025.05.21

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 3312/3725
Jogcím: részarány kiadás
Eredeti határozat: 34553/2017.02.01
Név: Varga Zoltán, Születési év: 1954, Anyja neve: Pál Jolán
Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Petőfi Sándor utca 36.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
375702/2020.05.29

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 413/3725
Jogcím: adásvétel
Név: Szabó Attila, Születési év: 1983, Anyja neve: Barabás Margareta
Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Puskás Tivadar utca 39-B.ép.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
375039/2025.05.21

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 3091/3725
Jogcím: részarány kiadás
Eredeti határozat: 375702/2020.05.29
Név: Varga Zoltán, Születési év: 1954, Anyja neve: Pál Jolán
Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Petőfi Sándor utca 36.



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
Magyarország 2300 Ráckeve, Szent
István tér 3/III.

**Tulajdonilap-másolat
(teljes)**

Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260415/21586
2026.04.15

Oldal 2/2

Halásztelek
Belterület, 6201 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
375039/2025.05.21

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDÖNÖS
Tulajdoni hányad: 221/3725
Jogcím: adásvétel
Név: HALÁSZTELEK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2314 HALÁSZTELEK, Kastély park 1.

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34553/2017.02.01

Vezetékjog

3 m2 nagyságú területre (VMB-8/2011)
Eredeti határozat: 32521/2012.01.09
Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34553/2017.02.01

Önálló szöveges bejegyzés

a 054/36 hrsz-ú külterületi ingatlan belterületbe csatolásából alakult

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
378171/2020.06.25

Eljárás megszüntetése

vezetékjog bejegyzés iránti eljárás megszüntetése
Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.

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

Csoportos piaci ár összehasonlító módszer 2025.											
	Ingatlan neve	leírás	Alapterület telek (m ²)	Ár (Ft)	Ár (Ft/m ²)	Százalékos eltérések					Összesen:
Sor						Műszaki állapot	Funkcionális állapot	Környezet ellenőrzés	Telek méret	hirdetés /piaci	
		ingatlan.com, dh.hu, ingatlanet.hu, ingatlanbazar.hu,									
		berterületi ingatlan									
1.	Korbuly utca	Debertőlteni ösztökműves gázüzüstg) terület részlen közmvéstre, régebb óta hídrelvel	10320	220,000,000	21,318	-5%	5%	0%	10%	-5%	
2.	Akácós u.	közmvü a telek mellett berterületre vonás és restóztás aart, építési telek	800	16,900,000	21,125	-5%	5%	5%	0%	-5%	
3.	Mensáros László u.	összközmvűes víz villany teleken belül, Kertvárosti Paralicson Halasztelen régebia hídrelvel	1005	29,900,000	29,751	-5%	0%	-5%	0%	-10%	
4.	Számóca u.	villany gáz víz közelen telek,	808	17,900,000	22,153	10%	0%	5%	0%	-5%	
					23,587						
		javasolt ár:									
	Értékelendő	III.	114	1,596,000							
	Értékelendő	V.	107	1,498,000							

Az összehasonlítások a piaci árakkal történt, (csökkentve a szakmailag előírt hirdetési ár és szerződött ár közötti legalább -5 %-kal)

Az építési telekár csökkenő tendenciát mutat 22 900,- Ft/m², az ingatlanárak hektikusak az elmúlt hónapokban!

Amennyiben a vázrajzon jelzett III. és V. telek kivett magánút /út bejegyzést kap, akkor már korlátozott a forgalomképesség: javasolt max 60 %-os ár azaz 14 000,- Ft/m²,

Halásztelek, 2025. március 6.

A további értékelést követően:
Az ingatlan azaz Háznyelvény használati minőségének értékelését, azt az értékelőnek meg kell adnia, és a száma helyes volt.

Handwritten signature

dr. Vasuth-Bognár Edit e.v.
2319 Szigetújfalu, Temető u.17.
Munka száma: 72/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

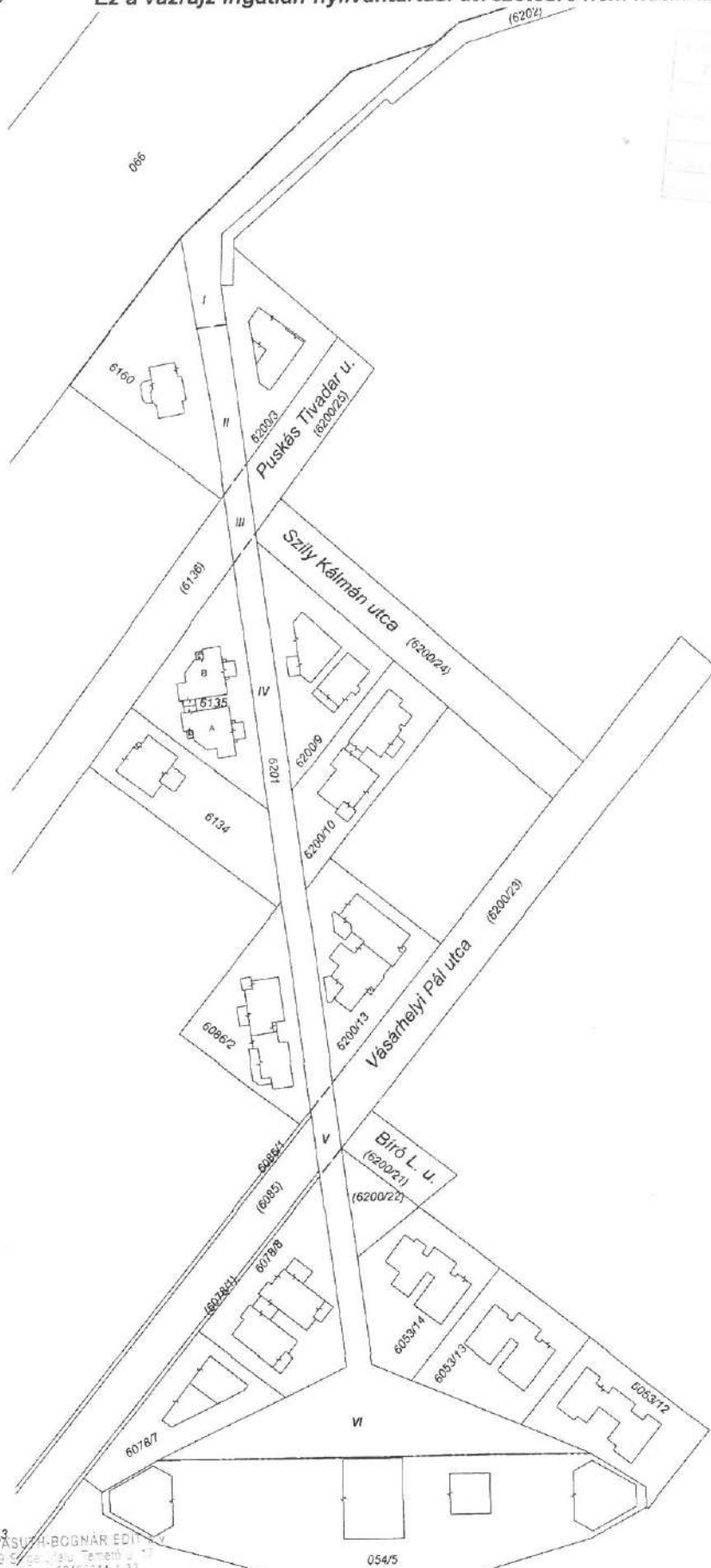
Halásztelek
belterület

Adatszolg. ikl. sz.: 2-2656/2024

a 6201 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

Méretarány: 1:1100

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlannyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik

Rácskeve, 202... hó... nap.

Vizsgáló:.....
ing.rend.min.sz

Szigetújfalu, 2024. december 13.

DR. VASUTH-BOGNÁR EDIT E.V.
2319 Szigetújfalu, Temető u. 17.
Adatszolg. ikl. sz.: 2-2656/2024
Nyilvántartási szám: 72/2024

Készítő és minőséget tanúsító:

ing. rend. min. szám: 2456/2020 INGATLANRENDEZŐ
FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK
Minősítés száma:
2456/2020

Ig. szám 11492

dr. Vasuth-Bognár Edit e.v.

2319 Szigetújfalu, Temető u.17.

Munka száma: 72/2024

Halásztelek

beltérület

Adatszolg. ik.sz.: 2-2656/2024

TERÜLETKIMUTATÁS

a 6201 hrsz-ú földrészlet használati megosztásáról

A területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes!



Szigetújfalu, 2024. december 13.

DR. VASUTH BOGNÁR EDIT E.V.

2319 Szigetújfalu, Temető u.17.

Adatszolg. ik.sz.: 2-2656/2024

Munka száma: 72/2024

Készítő és minőségellenőrző tanúsító:.....

dr. Vasuth-Bognár Edit

INGATLANRENDEZŐ
FOLDMÉRŐ MÉRNÖK

Ing. rend. min. szám: 2456/2020

Minősítés száma:

2-56/2020

lg. szám: 11492

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlannyilvántartási térképi
adatlábazis tartalmával megegyezik.

Rákve, 202 hó nap

Vizsgáló:

Ing. rend. min. sz.:

P.H.

Használati megosztás előtti állapot										Használati megosztás utáni állapot				
HRSZ	Alrészlet			Terület		Ak.	HRSZ	Alrészlet			Terület		Ak.	Használati jog jogosultja
	Jel	Műv. ág	Min. o	Ha Nm	Jel			Műv. ág	Min. o	Ha Nm				
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.		
6201	Kivett	Beépítetlen terület		0.3725		6201 I	Kivett	Út		0.0698				
						6201 II	Kivett	Út		0.0265				
						6201 III	Kivett	Út		0.0114				
						6201 IV	Kivett	Beépítetlen terület		0.0895				
						6201 V	Kivett	Út		0.0107				
						6201 VI	Kivett	Beépítetlen terület		0.1646				
Dsszesen:				0.3725						0.3725				

