



Szigetmonostori Polgármesteri Hivatal

✉ 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26.

☎ Telefon: (26) 393-512 és (26) 593-064 101. mellék; Telefax: (26) 393-464
hivatal@szigetmonostor.hu

Ügyszám: 2/2021. (07.29.)
Ügyintéző: Bartha-Tim Anita

Tárgy Képviselő-testület rendes üléséről készített
jegyzőkönyvi kivonat

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült Szigetmonostor Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. július 29-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

79/2021. (07.29.) KT határozat

Szigetmonostor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 232 hrsz ingatlan Kossuth utcával párhuzamos részét bérbe adja Mile Mihálynak és felhatalmazza a Polgármestert a pontos terület és érték megállapítására megállapodás esetén és a vonatkozó szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2021. augusztus 26.

Szigetmonostor, 2021. július 29.

Molnár Zsolt s.k.
polgármester

dr. Vaczó - Tánczos Szilvia jegyző s.k.
nevében és megbízásából
Bottlik-Szilágyi Szabina
aljegyző

A kivonat hitelül:

Szigetmonostor, 2021. augusztus 16.


Bartha-Tim Anita
jegyzőkönyvvezető



2021 AUG 16.

I/84-2/2021

Pu

Hivatal

Címzett: Molnár Zsolt
Tárgy: RE: Levél

From: milemihal
Sent: Sunday, August 8, 2021 11:42 AM
To: Molnár Zsolt <polgarmester@szigetmonostor.hu>
Subject: Levél

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Mile Mihály szeretném a mögöttünk lévő/232.helyrajzi számú/földrészből 800m2 tulajdoni hányadot megvásárolni .

Köszönettel
Mile Mihály



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG
2000 Szentendre, Bükköspart 70. * Tel/fax: 06 (26) 314-511 Tel: 06 (20) 949-5613

Szigetmonostor Polgármesteri Hivatal		
2021 ÁPR 30.		
Érkezett: év hó nap		
..... rendszám		melléklet
Előadó:	Előadó:	Utószám:

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Szigetmonostor
232 helyrajzi számú

ingatlanról

Szentendre, 2021. 03. 16.

1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 **TÁRGYA:**
ingatlan értékbecslése
- 1.2 **CÉLJA:**
forgalmi érték megállapítása
- 1.3 **MEGBÍZÓ:**
Szigetmonostor Község Polgármesteri Hivatala
- 1.4 **A MEGBÍZÓ CÍME:**
2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

2 AZ INGATLAN

- 2.1 **ADATAI**
- 2.11 **HELYE:**
Szigetmonostor, a Kossuth Lajos utcától északra eső területen
- 2.12 **HELYRAJZI SZÁMA:**
232
- 2.13 **NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:**
I/1. 3380 m²
- 2.14 **MEGNEVEZÉSE AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:**
I/1. kivett beépítetlen terület
- 2.15 **BEJEGYZETT SZOLGALMI JOG, JOGI JELLEG A TULAJDONI LAP I. RÉSZÉN:**
a rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap szerint nincs ilyen bejegyzés

2.16 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:

II/11.

tulajdoni hányad: 338/3380

bejegyző határozat, érkezési idő: 38265/3/2018. 07. 06.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Mile Mihály

II/12.

tulajdoni hányad: 42/3380

bejegyző határozat, érkezési idő: 38485/2019. 07. 10.

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Mile Mihály

II/13.

tulajdoni hányad: 3000/3380

bejegyző határozat, érkezési idő: 38485/2019. 07. 10.

eredeti határozat: 38265/3/2018. 07. 06.

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad 1/2,
30611/2001. 01. 11.

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad 1/2 33021/2007. 2006. 12. 18.

jogállás: tulajdonos

név: Szigetmonostor Község Önkormányzata

cím: 2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

törzsszám: 83763526

2.17 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT EGYÉB JOGOK:

nem tartalmaz bejegyzést

2.2 TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

Szigetmonostor északi részén, a Szentendre-Szigetmonostor révhez vezető Rév utcával szemben, – de onnét nem megközelíthetően – a Fő utcától keletre, a Kossuth Lajos utcától északra eső részen, a belterület szélén fekszik.

Megközelítése a Fő utcáról (a Rév utca torkolatától északra mintegy százötven méterre) nyíló 657 hrsz-ú váltakozó szélességű kivett közterületen futó dűlőúton közelíthető meg, mely keleti irányban a Zrínyi utcához vezet. (A szabályozási terv lényegében ezen a nyomvonalon előirányozza egy 22 méter szélességű, a Fő utcához körforgalmi csomóponttal csatlakozó út létesítését.)

Távolsága közúton a Tahitótfalu (és Pócsmegyer) irányába folytatódó Fő utcától körülbelül száz (a Rév utcától kétszázötven), a Szentendre-Leányfalu határcsárdai révtől nagyjából kilencszázötven, a település központjától mintegy négyszázötven méter.

A tárgyi ingatlan déli szomszédságában lakóterület (a Kossuth Lajos utca menti északi házsor hátsókertjei), a további környezetében – egy, nyugati irányban néhány ingatlannal odébb fekvő telephely kivételével – a teljes azonos övezeti besorolású tömbben beépítetlen területek vannak.

2.3 KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Az ingatlan közművesítetlen. A megközelítésére szolgáló közterületen sincs sennilyen közművezeték. Észak-északkeleti határvonala mentén egy 20 kV-os nagyfeszültségű elektromos vezeték (Pomáz-Szigetmonostor) halad, erről – értelemszerűen – közvetlen lekötés nem, csak transzformátor létesítésével lehetséges a szükséges engedély birtokában, megfelelő műszaki megvalósítással.

2.4 LEÍRÁSA

Vízszintesen tükrözött „L” betűt formázó tizenkétszögű, szabálytalan alakú terület. Formája, arányai nem a legkedvezőbbek: a „szára” körülbelül 1:5,9 arányú, közel 120 méter hosszúságú, a „talpa” nagyjából 1:3,3 oldalarányú és 56 méter hosszú. Hosszabbik részével É-Ék—D-Dny irányban áll, a másikkal a Kossuth Lajos utcai lakóházsor hátsó vonalához illeszkedik. A megközelítésére szolgáló dűlőút felőli, északi – utcafronti – szélessége közelítőleg 17 méter.

Felszíne gyakorlatilag sík és egyenletes.

Nagyobbik része jelenleg mezőgazdasági művelés alá vont, fölszántott terület. Az erre hozzávetőlegesen merőleges déli szakasz nagyrészt fás-bokros.

Kerítetlen. Mostani állapotában, a valóságban – belterületi jogállása ellenére – az egész telektömb mezőszerű, külterületi mezőgazdasági jelleget mutat.

Az É-Ék-i oldalán húzódó nagyfeszültségű elektromos vezetékkel kapcsolatban a tulajdoni lapon vezetékjog feljegyzés nem szerepel; ebből arra lehet következtetni, hogy nyomvonala és védőtávolsága a tárgyi területen kívül marad.

2.5 HASZNOSÍTÁSI, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGE

2.5.1 A Helyi Építési Szabályzat Vt-2 jelű – településközpont vegyes terület – megjelölésű övezetbe sorolja.

23. Településközpont vegyes területek

30. §

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportéptítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek káros hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:
 - a) lakóépület; legfeljebb 1 lakással
 - b) igazgatási épület;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
 - e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
 - f) sportlétesítmény.
- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
 - a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
 - b) állattartás céljára szolgáló építmény.
- (5) A Településközpont vegyes terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 3. táblázat tartalmazza.

3. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
3	Vt-1	O	700	50	30	4,5
4	Vt-2	SZ	3000	40	40	7,5

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáron álló

SZ = szabadon álló

2.5.2 *Megjegyzés: a Szabályozási Terv ábrázolása szerint az ingatlan a felszín alatti vízbázis HVA jelű hidrológiai „A” védőövezetébe tartozik. (A település egésze felszín alatti vízbázis valamely védőövezetébe tartozik.)*

Használatánál, hasznosításánál a vízbázis védelmére vonatkozó előírásokat be kell tartani.

2.5.1 A telekforma és arányok miatt kedvezőtlen az előírt szabadon álló beépítési mód.

3 A FORGALMI ÉRTÉK

- 3.1 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanforgalmi viszonyokat és árakat, az ingatlan elhelyezkedését, a közművesítettséget, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, építési besorolását vettem figyelembe.
- 3.2 Az értékbecslés helyszíni szemle, valamint a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült. Az értékbecsléssel kapcsolatban tartott helyszíni szemle időpontja: 2021. március 9.
- 3.3 Összehasonlító forgalmi-érték adatok; belterületi beépítetlen, beépíthető területek:

<i> kínálati ár (Ft)</i>	<i> terület (m²)</i>	<i> fajlagos kínálati ár (Ft/m²)</i>	<i> fajlagos ár korrigált ár (Ft/m²)</i>	<i> megjegyzés</i>
35.000.000.-	4028	8.689.-	7.820.-	<i> lakóövezetben van • két utcára nyílik • aszfaltúton megközelíthető • villany, víz, csatorna, gáz az utcában • Lke-6 övezet</i>
7.900.000.-	743	10.633.-	9.570.-	<i> belterület • víz a telken • villany, csatorna, gáz az utcában • 30% beépíthetőség</i>
17.000.000.-	1655	10.272.-	9.245.-	<i> Fő utca 2. • üzletek, orvosi rendelő, iskola, óvoda, bölcsőde, templom a közelben • Duna-part, erdő, lovarkékpár peronyú séták közelségben • csatorna a telken • villany, víz, gáz az utcában • műút mellett • 22,45 m széles</i>
25.000.000.-	5914	4.227.-	3.804.-	<i> jó megközelíthetőség • iparterület • GKSZ-1 övezet • 40 % beépíthetőség • kerület</i>
9.500.000.-	1000	9.500.-	8.550.-	<i> belterület • építési telek • csatorna a telken belül • villany, víz, gáz van az utcában</i>

Forrás: ingatlan.com

Korrigált átlagár:

7.798.- Ft/m²

- 3.5 A forgalmi érték megállapításánál
- 3.51 értéknövelő tényezőként
- az ingatlan főúthoz, központhoz és révhöz közeli fekvését (+5 %),
- 3.52 értékcsökkentő tényezőként
- a közművesítés teljes hiányát, beleértve a közterületi gerincvezetékek hiányát is a kapcsolódó közterületen (-20 %),
 - a terület kedvezőtlen formáját (-15 %),
 - a csak rossz minőségű, burkolatlan úton lehetséges megközelíthetőségét (-10 %),
 - a belterületekre jellemző vizuális megjelenés és hatás teljes hiányát (-5 %), vettem figyelembe.

3.6 Az ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke:

$$1,05 \times 7.798.- Ft/m^2 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,95 = 4.760.- Ft/m^2$$

3.7 Az ingatlan megállapított becsült forgalmi értéke:

$$3380 m^2 \times 4.760.- Ft/m^2 = 16.088.800.- Ft$$

tízezer forintra kerekítve:

16.090.000.- Ft

azaz

tizenhat-millió–kilencven-ezer forint

3.8 *Az értékbecslés piaci adatokon alapuló összehasonlító módszerrel készült.*

3.9 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2021. március 16.

 **RIESZ INGATLAN**
KÖZVETÍTŐ, AZONOSÍTÓ ÉS KERESKEDelmi
Társaság
2000 SZENTENDRE, BÜKKÖSPART 70.


Riesz Zoltán

ingatlanközvetítő és értékbecslő
Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

4 MELLÉKLETEK

4.1 TULAJDONI LAP:

Pest Megyei Kormányhivatal

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

Oldal: 1/1

Nem birtokos tulajdoni lap • Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14564/2021

2021.03.05.

SZIGETMONOSTOR

Szektor : 53

Belterület 232 helyrajzi szám

2015 SZIGETMONOSTOR Ismeretlen utca 232 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill	ter	kat. jöv
	min.o		ha m2	k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	3390	0,00	

II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 338/3380

bejegyző határozat, érkezési idő: 30265/3/2018.07.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Mile Mihály

sz.név: [REDACTED]

szül. i: [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

12. tulajdoni hányad: 42/3380

bejegyző határozat, érkezési idő: 30485/2019.07.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Mile Mihály

sz.név: [REDACTED]

szül. i: [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

13. tulajdoni hányad: 3000/3380

bejegyző határozat, érkezési idő: 30485/2019.07.10

eredeti határozat: 30265/3/2018.07.06

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 1/2 30611/2001.01.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/2 33021/2007.2006.12.18

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYEATA

cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26

törzsszám: 83763526

III. RÉSZ

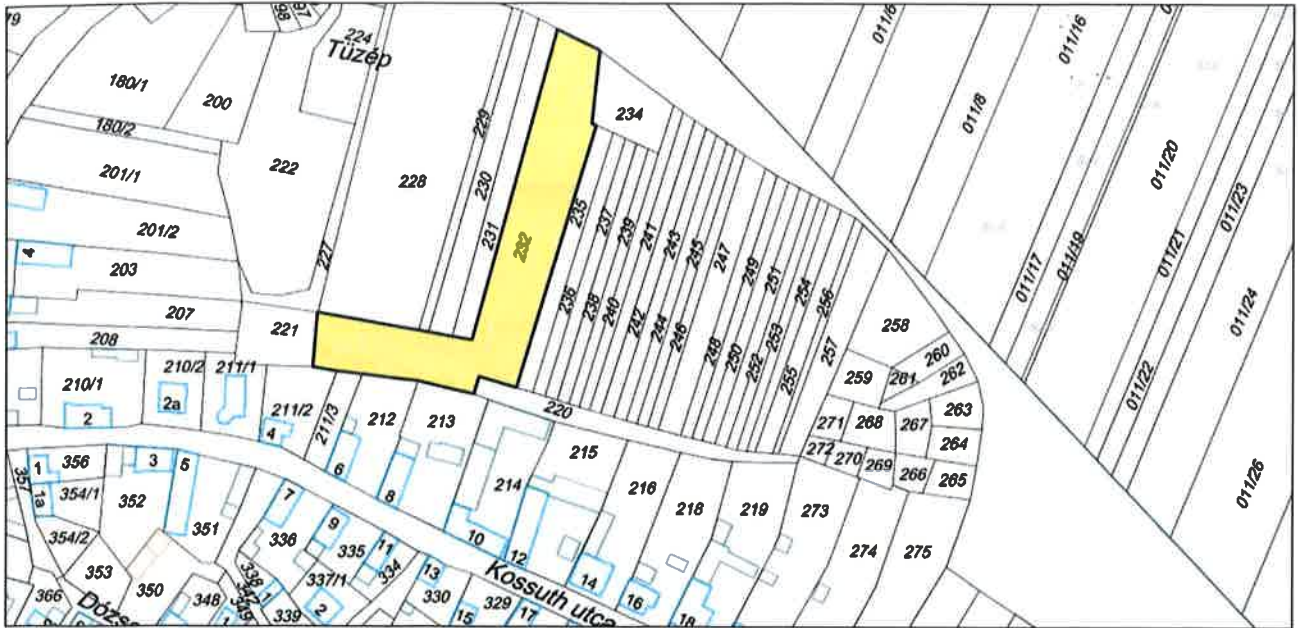
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

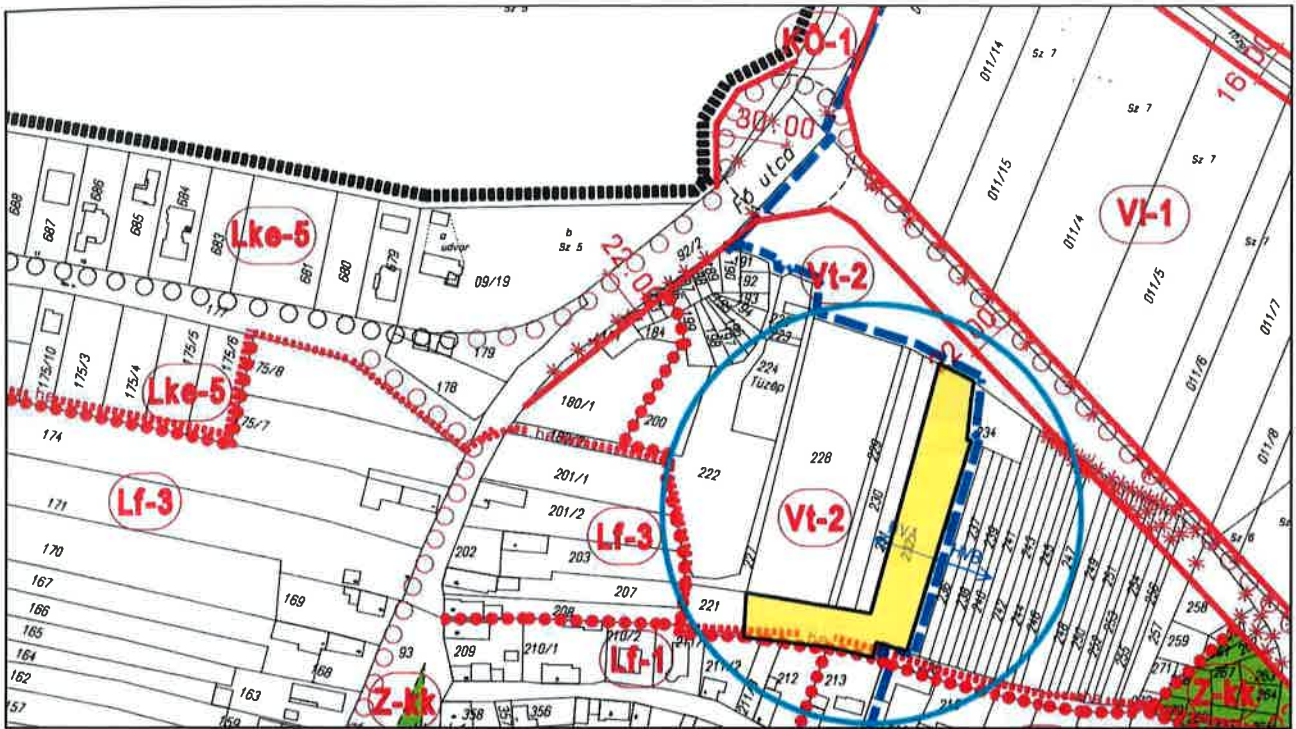
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító érvel nem rendelkezik

4.2 HELYSZÍNRAJZ (nem léptékhelyes):



4.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE:



4.4 FÉNYKÉPEK:



A terület és szűkebb környezete északkelet felől



A telektömb északkelet felőli nézete



A telek és környezetei északi nézete



Az „L” alakú telek déli „talpa” kelet felől



A telek északi vége kelet felől



A terület és környezete délnyugat felőli nézete



A terület nézete délkelet felől



A terület déli részének északkelet felőli nézete



A terület déli részének nyugat felőli nézete



A terület déli részének kelet felőli nézete



A telektömb északkelet felőli nézete



A telek és szűkebb környezete északkelet felőli nézete