

Hivatal

Címzett: Molnár Zsolt
Tárgy: RE: Liliom utca 30 telek adás-vétel

From: Egresfalvi László
Sent: Sunday, September 12, 2021 3:09 PM
To: Molnár Zsolt <polgarmester@szigetmonostor.hu>
Subject: Liliom utca 30 telek adás-vétel

Tisztelt Polgármester Úr!

A korábban személyes egyeztetésünkre hivatkozva, kérném a természetben Szigetmonostor, Liliom utca 30 szám alatt fellelhető, jelenleg önkormányzati tulajdonban levő telek, tulajdonviszonyának rendezését. A személyes megbeszélésünkön elhangzottak alapján, kérném az adásvételi szerződés tervezetének megfogalmazását, mely alapjaiban az Önök által elrendelt értékbecslés és az általunk kivitelezett szennyvíz és víz, Liliom utca és Barack utca közötti bevezetésének kompenzációja lenne. A vételár meghatározásánál kérném, azt az állandó szolgalmi jog feljegyzést, ami a közművek áthaladását tartalmazza figyelembe venni.

Ezekre tekintettel és egy kitolt fizetési határidő lehetőségével, ami 2022. december 31, várnánk az ügylet mielőbbi lezárását.

Az egyeztetésünk folyamán, ki tértünk az ingatlan előtti parkoló építésére, ahol elfogadhatónak találjuk, hogy a kivitelezést mi végezzük, viszont ennek fejében közterületi használati díjat az Önkormányzat nem számol fel.

Szintén az elhangzottak alapján, várnék visszajelzést a szabadstrand üzemeltetési lehetőségéről.

További személyes egyeztetés esetén állok rendelkezésre, a mielőbbi sikeres üzletkötés reményében!

Tisztelettel
Egresfalvi László



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG
2000 Szentendre, Bükköspart 70. * Tel/fax: 06 (26) 314-5111 Tel: 06 (20) 949-5613

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Szigetmonostor, Liliom utca 30. szám alatti,
998/4 helyrajzi számú**

ingatlanról

Szentendre, 2021. 04. 19.

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, Horány Liliom utca 30.
- 2.12 HELYRAJZI SZÁMA:
998/4
- 2.13 NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:
473 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/6.

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43372/2/2019. 11. 20.

jogcím: adásvétel

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**

2.2.1 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 dunakeszi kompon át érhető el. Utóbbi a keleti településrészt – Horányt – kapcsolja össze a váci oldallal. Kompjárat van Szentendre–Leányfalu felől a Határcsárdánál is. Révátkelő Horány északi részénél van Alsógödre. A 11-es számú főútvonalról közúton (a tahitótfalui hídon át) nyolc és fél kilométer megtétele után érhető el. Ugyancsak a 11-es számú főúttól a határcsárdai komppal a Fő utca északi vége ezerkétszáz méter távolságra van.

2.2.2 A tárgyi ingatlan a Horány nevű, korábban kifejezetten üdülő-, ma folyamatosan átalakuló, jelentős részben lakott településrészen van.

Megközelíthetősége, közlekedési kapcsolata jó. Szigetmonostor felől keleti irányba a Dunára merőlegesen tartó Kossuth Lajos utca—Zrínyi utca—Monostori utca nyomvonalon érhető el (a Fő utcától mértén ezernyolcszáz méter megtétele után) a folyam mellett a védőgáton futó Nagy-Duna sétány; a csatlakozástól déli irányba háromszáz méternyit haladva elérjük az ingatlant, mely a Nagyduna térről nyílik (annak déli oldalán; a Liliom utca ezen a szakaszon a térrel „összeolvad”), de a Nagyduna sétányról merőlegesen nyíló, a tárgyi telek déli oldalával határos Barack (zsák)utca felől is megközelíthető.

Szigetmonostor központjától körülbelül kétezerszáz, a határcsárdai komptól nagyjából háromezeregyszáz, a dunakeszi komptól kettőezerhatszáz méter távolságra; a gödi (alsógödi) révátkelőtől körülbelül kétszázötven méterre fekszik. A Dunától 40-50 méter méternyire van.

A szűkebb környezetében piac, üzletek, étterem van, tágabb környezetében vegyesen üdülő- és lakóingatlanok találhatók. Intézmények jellemzően Szigetmonostoron, az ófaluban vannak.

2.3 **KÖZMŰVESÍTETTSÉG**

Észak felől, a téren közüzemi villany, víz és szennyvíz csatlakozás lehetséges. A Barack utcában – az 1002 helyrajzi számú ingatlan kerítésén elhelyezett jelzőtábla tanúsága szerint – földgázvezeték van.

Az ingatlan közművesítetlen.

2.4 **LEÍRÁSA**

Közelítőleg téglalap formájú, arányos, hosszoldalával É-ÉK–D-DNY irányban tájolt terület. Átlagos szélessége hozzávetőlegesen 17 m, átlagos hossza körülbelül 27 m.

Felszíne sík, egyenletes. Terepszintje a környezetével azonos magasságú, a folyó áradásaitól gáttal védett.

A Barack utca felől betonoszlopos-betonlábazatú dróthálós kerítéssel, acél kapukkal, keleti oldalán hasonló kialakításúval, a nyugati oldalán pedig acél csőoszlopos dróthálós kerítéssel határolt.

2.5 **HASZNOSÍTÁSI, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGE**

- 2.5.1 Szigetmonostor Község Önkormányzata 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelete a település Helyi Építési Szabályzatáról a területet Vi-2 jelű – településközpont vegyes területek – övezetbe sorolja. Az erre vonatkozó előírásai a következők:

2.5.2

24. Intézményterület

31.§

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:
 - a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti,
 - e) sport, rekreáció, üdülő
 - f) egészségügyi
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A Vi-1 építési övezetben a telek területének 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani
- (4) Az intézmény terület övezeteire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 4. táblázat tartalmazza.

4. táblázat

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épület-magassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Vi-1	SZ	5000	30	30*	7,5
4	Vi-2	SZ	700	30	30	7,5

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*Az építési telek 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

2.5.2 A Szabályozási Terv a teleknek mind az északi a tér felőli, mind a déli, a Barack utca felőli utcafrontjánál 3 méter mélységű sávra vonatkozóan elővásárlási jogot jelöl meg az Önkormányzat részére. A tulajdoni lapon bejegyzett jogként nem jelenik meg.

3.5.3 A telek területe (473 m²) jelentősen alatta marad a kialakítható új telek legkisebb területénél (700 m²).

2.6 EGYÉB SZEMPONTOK

2.6.1 A megbízó közlése szerint fölmerült az az elképzelés, hogy az ingatlanon, annak valamelyik – amúgy sem beépíthető – oldalkerti sávjában közműveket vezetnek keresztül a Barack utca hiányzó közműveinek kiépítéséhez.

2.6.2 A telken egy megkezdett építkezés van. A megbízás értelmében ezt a ténytet figyelmen kívül hagyva az ingatlant üres állapotban kell értékelni.

3 A FORGALMI ÉRTÉK

- 3.1 Az értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel készült.
- 3.2 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanfogalmi viszonyokat és árakat, az ingatlan elhelyezkedését, a közművesítettséget, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, építési besorolását vettem figyelembe.
- 3.3 Az értékbecslés helyszíni szemle, valamint a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült. Az értékbecsléssel kapcsolatban tartott helyszíni szemle időpontja: 2021. április 13.
- 3.4 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, lovardák pár pernyi sáta távolságban • csatorna a telken • villany, víz, gáz az utcában • műút mellett • 22,45 m széles</i>
19.000.000.-	1270	14.961.-	13.465.-	<i>Mártírok útja • két utcára nyílik • csatorna és gázbeállítás a telken, villany, víz az utcában • 30 %-ban beépíthető</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: 9.730.- Ft/m²

- 3.5 A forgalmi érték megállapításánál
- 3.51 értéknövelő tényezőként
- az ingatlan jó közlekedési kapcsolatát (+10 %),
 - kedvező elhelyezkedését, azt, hogy a településrész jeles, bizonyos értelemben központoszerű, kereskedelmi és vendéglátó egységekkel ellátott és kereskedelmi szempontból kiváló helyen, strandhoz, révhez közel fekszik (övezeti besorolása is ennek megfelelő) (+30 %),
 - azt az adottságot, hogy mindkét vége közterületre nyílik, mely – különösen a telek szűkösségére is tekintettel – előnyös (például a területre történő beállítás, szállítás szempontjából,) a használat rugalmasabb szervezhetősége miatt (+15 %),

3.52 értékcsökkentő tényezőként

- az építési szabályozással megteremtett elővásárlási jogot a terület mindkét végét érintő sávra vonatkozóan, mely az ingatlan területének körülbelül az ötödrészét érinti; ez – főleg a kis telekméret miatt –, amennyiben él vele a jogosult, a használhatóságot rontja (–10 %),
- a mindkét irányból csak burkolatlan úton lehetséges megközelítést (–5 %) vettem figyelembe.

3.6 **Az ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke:**

A korrekciós tényezőkkel módosított fajlagos területérték a beépíthető „törzsterületre” vonatkozóan:

$$1,10 \times 1,30 \times 1,15 \times 9.730.- Ft/m^2 \times 0,90 \times 0,90 = 12.961.- Ft/m^2$$

3.7 **Az ingatlan megállapított becsült forgalmi értéke:**

$$473 m^2 \times 12.961.- Ft/m^2 = 6.130.553.- Ft,$$

tízezer forintra kerekítve:

6.130.000.- Ft

azaz

hat-millió–százharminc-ezer forint

3.8 A 2.6.1 pontban jelzett, közművek átvezetését célzó elképzelés megvalósítása vagy annak lehetőségét biztosító feltétel kikötése, a közművek nyomvonalával és az előírt védőtávolsággal érintett terület korlátozott használhatósága, valamint a vezetékek elhelyezésével kapcsolatos építési munkák és csere esetén, továbbá meghibásodáskor a munkálatok és járulékos körülményei kényszerű tűrése miatt értékcsökkent.

A tervezet megvalósításának helye, módja, műszaki kivitele nem ismert. Az általában szokásos és feltételezhető megoldások esetén az értékcsökkenés 50 % mértékben jelölhető meg.

3.9 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2021. április 19.

Riesz Zoltán

ingatlanközvetítő és értékbecslő
Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

4 MELLÉKLETEK

Pest Megyei Köormányhivatal
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

4.1

TULAJDONI LAP:

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20433/2021

2021.04.09

SZIGETMONOSTOR

Szektor : 53

Belterület 998/4 helyrajzi szám

2015 SZIGETMONOSTOR Liliom utca 30.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
------------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

. Kivett beépítetlen terület

0

473

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43372/2/2019.11.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

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

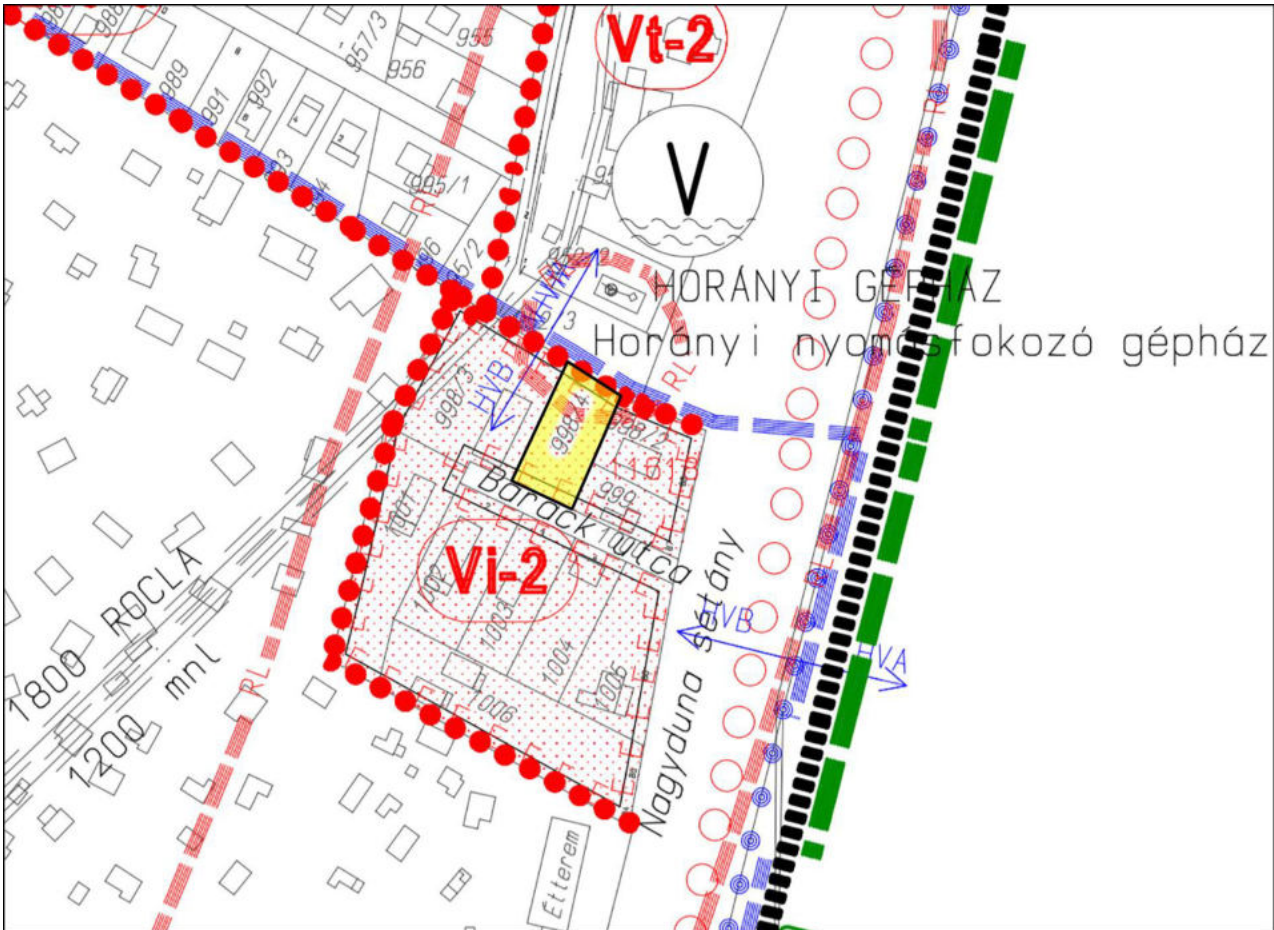
Bizonyító erővel nem rendelkezik

4.2 SZIGETMONOSTOR ŪRFÉNYKÉPE ÉS TĚRKÉPE, AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE A TELEPÜLÉSEN:



Forrás: Google Föld

4.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE:



4.4 FÉNYKÉPEK:



A jelenleg kapuval lehatárolt Barack utca a Nagyduna sétány felől



A telek és közvetlen környezete a Barack utca felől



A telek a megkezdett építkezéssel a Barack utca felől



Az ingatlan a Barack (zsák)utca vége felől



A Barack (zsák)utca a vége felől a Nagyduna sétány felé nézve



A Liliom utca (Nagyduna tér) a Nagyduna sétány felől nézve



A Liliom utca kiteresedő szakasza a Nagyduna sétány felé nézve



A tárgyi ingatlan nézete a Nagyduna tér felől a megkezdett építkezéssel