



Monorierdő Község Önkormányzat
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



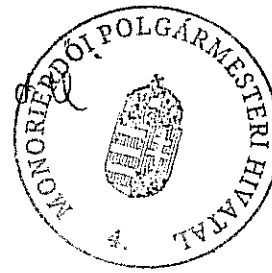
Szám: 1-~~179~~/2017.
2-~~90~~/2017.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2017. július 20-i rendes, nyilvános ülésére,
és a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2017. július 20-i rendes,
nyilvános ülésére

Tárgy: Javaslat a lakossági közművesítési
hozzájárulásról szóló 13/2017. (V. 12.)
önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére
Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Gaálné Czinkos Judit aljegyző
Törvényességi szempontból kifogást nem emelék: dr. Mezei Csilla jegyző
Látta: Sente Béla polgármester
Melléklet: -



Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2017. július 1. napjától jogszabályváltozás történt. A víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény módosítása alapján az újonnan rácsatlakozóknak nem kell víziközmű fejlesztési hozzájárulást fizetnie meghatározott feltételek fennállása esetén.

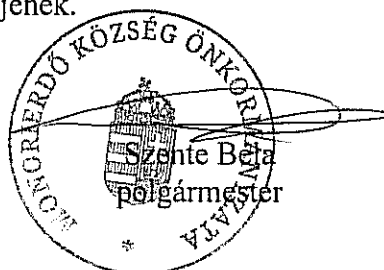
A képviselő-testület 2017. április havi ülésén alkotta meg a lakossági közművesítési hozzájárulásról szóló 13/2017. (V.12.) önkormányzati rendeletét, amelyre nem a fenti jogszabály ad lehetőséget, hanem az 1995. évi LVII. törvény és az 1997. évi LXXVIII. törvény. Ezen jogszabályok alapján az önkormányzat lakossági önerőt jogosult kivetni saját hatáskörben.

Tekintettel arra, hogy a lakosság részéről az elmúlt hetekben több megkeresés érkezett arról, hogy miért szed továbbra is az Önkormányzat hozzájárulást a víziközművek rácsatlakozásáért, javaslom, hogy az egyébként érvényesen szedhető közművesítési hozzájárulási kötelezettséget az Önkormányzat törölje el, ezáltal nem terhelve tovább a lakosságot a víziközművek bekötése terén, és igazodva az ország egészére vonatkozó rezsicsökkentési törekvésekhez.

Tájékoztatomul hozzáteszem, hogy 2016. évben új bekötésért 3 fő fizetett 233.000 Ft-ot, 2017. évben a mai napig 2 fő fizetett 80.000 Ft-ot a helyi rendelet alapján. Tekintettel ezen tényre is javaslom, hogy a rendeletet helyezze hatályon kívül a T. Képviselő-testület.

Az előterjesztéshez mellékelem dr. Rajnai Csaba ügyvéd állásfoglalását is, kérem a fentiek alapján az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjenek.

Monorierdő, 2017. július 11.



A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság
..../2017. (...) sz. határozata
a 13/2017. (V. 12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a lakossági közművesítési hozzájárulásról szóló 13/2017. (V. 12.) önkormányzati rendeletet helyezze hatályon kívül.

Felelős: Balogh Gábor, a Bizottság elnöke
Határidő: azonnal,

Rendelet-tervezet:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2017. (...) önkormányzati rendelete**

**a lakossági közművesítési hozzájárulásról és a község területén történő utólagos
közműrákötések rendjéről szóló 13/2017.(V.12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül
helyezéséről**

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk 1/a. bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 28. § (2) bekezdésében, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 45§ (12) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Hatályát veszti a lakossági közművesítési hozzájárulásról és a község területén történő utólagos közműrákötések rendjéről szóló 13/2017.(V.12.) önkormányzati rendelet.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszíti.

P.H.

.....
jegyző

.....
polgármester

Záradék:

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Monorierdő, 2017.....

P.H.

.....
jegyző

DR RAJNAI CSABA
ÜGYVÉD

5600 BÉKÉSCSABA, KINIZSI U. 3. III/7-8.
TEL: (+36)30/720-37-84 FAX: 66/322-272
EMAIL: RAJNAIUGYVED@GMAIL.COM

T.
Monorierdő Község Önkormányzata
Szente Béla polgármester úr és a
képviselő-testület részre
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.
polgarmester@monorierdo.hu
aljegyzo@monorierdo.hu

Tisztelt Megbízóm!

A vízközmű fejlesztési hozzájárulásra vonatkozó jogszabályi változásokkal kapcsolatos, a DAKÖV Zrt. által küldött levélben foglalt tájékoztatásra vonatkozóan az alábbi állásfoglalást terjesztem elő:

1.) A 2017. január 18-i, víziközmű-fejlesztési hozzájárulás tárgyában írt állásfoglalásomra visszautalva jelzem, hogy a 2017. július 1-i jogszabályváltozás az önkormányzat által kivetett érdekeltségi hozzájárulásokat nem érinti, mivel más jogszabály alapján szedett, eltérő fizetési kötelezettségekre vonatkozik, pusztán a hasonló elnevezésükből adódik a felcserélésük lehetősége.

A DAKÖV Zrt., mint közműszolgáltató a Vksztv. (2011. évi CCIX. Törvény) 69.§-a alapján gazdálkodó szervezetnek minősülő fogyasztóktól szedhetette be a víziközmű fejlesztési hozzájárulást (VFH), a lakossági fogyasztóktól ilyet eddig sem szedhetett. (Lakosságinak minősül a gazdálkodó szervezet által eladásra épített új lakás kapcsán kezdeményezett új bekötés is.) A 2017. július 1-i jogszabályváltozást követően is hatályban maradt a Vksztv. 69.§-a, mivel a gazdálkodó szervezetekre z újonnan bevezetett mentesség (Vksztv. új 55/H.§-a) csak a legfeljebb 32 mm átmérőjű ívóvízvezetésekre, illetve a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízcsatornára vonatkozik, az ezeknél nagyobb kapacitású bekötési igények esetén változatlanul szedheti a DAKÖV Zrt. a hozzájárulást. A VFH-t a közszolgáltató a saját nevében és javára szedhetette és szedi be, így ez a változás az önkormányzatot nem érinti.

2.) Az önkormányzat a lakossági érdekeltségi hozzájárulást (vagy másik közkeletű elnevezéssel lakossági önerőt) az 1995. évi LVII. tv. és az 1997. évi LXXVIII. tv. alapján jogosult kivetni, (részletezve a 2017. január 18-i állásfoglalásomban), ezen jogszabályok ide vonatkozó nem módosultak, így a 13/2017. (V.12.) önkormányzati rendelet nem igényel módosítást a 2017. július 1. napjával hatályba lépett jogszabályi változások miatt.

További tájékoztatási igény esetén állok szíves rendelkezésükre.

Békéscsaba, 2017. július 12.

Tisztelettel: DR. RAJNAI CSABA
Ügyvéd
5600 Békéscsaba, Kinizsi u. 3. III/7-8.
Tel./Fax: 66/322-272
Mobil: +36 30/720-37-84

dr. Rajnai Csaba
ügyvéd



Monorierdő Község Önkormányzat
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



Szám: 1-¹²⁸/2017.
2-¹⁰²/2017.
4-¹¹⁸/2017.

Előterjesztés

**a Képviselő-testület 2017. július 20-i rendes, nyílt ülésére
az Egészségügyi, Szociális és Környezetvédelmi Bizottság 2017. július 20-i nyílt ülésére,
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2017. július 13. napi ülésére**

Tárgy: beszámoló a személyes gondoskodást nyújtó
ellátásokról

Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Gaálné Czinkos Judit aljegyző,

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: dr. Mezei Csilla jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva 2017. július 13.

Látta: Sente Béla polgármester

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete
Bizottságok**

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

A szociálisan rászorultak részére személyes gondoskodást az állam, valamint az önkormányzatok biztosítják.

Szociális alapszolgáltatások a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerint:

- a) a falugondnoki és tanyagondnoki szolgáltatás,
- b-
- c) az étkeztetés,
- d) a házi segítségnyújtás,
- e) a családsegítés,
- f) a jelzőrendszeres házi segítségnyújtás,
- g) a közösségi ellátások,
- h) a támogató szolgáltatás,
- i) az utcai szociális munka,
- j) a nappali ellátás.

A személyes gondoskodást nyújtó ellátások tekintetében a Geroindex Nonprofit Bt. vezetője megküldte a 2016. évről szóló szakmai beszámolóját.

A beszámolót számszaki szempontból dr. Mezei Csilla jegyző ellenőrizte. Az ellenőrzés során

hibát nem talált, megállapította, hogy tekintettel arra, hogy az állandó költségek csak nagyon kevés ellátott között oszlanak meg, így reális az önkormányzat által a szolgáltatásért kifizetett összeg.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, és Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést, és a határozat-tervezet szerint hozza meg döntését. Javasolom, hogy számszaki szempontból a bizottság mondjon véleményt.

Monorierdő, 2017. június 20.



Határozati Javaslat

Az Egységügyi, Szociális és Környezetvédelmi Bizottság határozati javaslata:

**Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Egységügyi, Szociális és Környezetvédelmi Bizottsága
...../2017. (. .) ESZKB.
határozata**

beszámoló a személyes gondoskodást nyújtó ellátás 2016. évi működéséről

Monorierdő Község Önkormányzatának Egységügyi, Szociális és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a Gerogondex Nonprofit Bt. 2016. évről szóló beszámolóját.

Határidő: azonnal

Felelős: Dzsupsin Imréné a Bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület határozati javaslat:

**Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2017. (. .) Kt.
határozata**

beszámoló a személyes gondoskodást nyújtó ellátás 2016. évi működéséről

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a Gerogondex Nonprofit Bt. 2016. évről szóló beszámolóját.

Határidő: azonnal

Felelős: Szente Béla polgármester, Dr. Mezei Csilla jegyző

2017 06. 07.

149/2017

Gerogondex Nonprofit Bt.

2213 Monorierdő, Barátság u 8007 hrsz

2017 06. 07.

1432-2/2017

109

GG

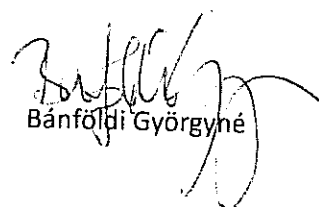
Tárgy: 2016. évi beszámoló megküldése.

Mellékelten megküldöm 2016 évről szóló beszámolónkat, további szíves ügyintézésre.

Melléklet: 4 db.

Monorierdő.2017.06.07.

Szívélyes üdvözléttel:


Bánföldi Györgyné

ügyvezető igazgató

Beszámoló 2016 év alapellátás szolgáltatásáról

Tevékenységünket törvényi előírások és szakmai szabályok határozzák meg. Ennek ellenőrzését a Kormányhivatal rendszeresen ellenőrzi. Az ellátások biztosításáért felelőséget is vállaltam amikor a község levélását szerveztük.

Az átvételkor egy fő házi segítség nyújtásban részesülő, egy fő nappali ellátott volt és 25 fő szociális étkező.

Az elmúlt esztendő néhány változást hozott a szociális ellátásban, törvénymódosítás és kormány határozatok változtak, módosultak.

Főként a házi segítség nyújtásban történt jelentős változás, mivel szinte teljes átalakításra került sor.

A végső rendelkezés szerint a szolgáltató megállapítja az ellátás jogosságát, milyenségét, valamint a gondozásra fordítható időt. Ez naponta nem haladhatja meg a napi négy órát. Ha az igénylő többet kíván úgy azt térítésért fel lehet vállalni. A szociális segítséget közmunkásokkal is el lehet végeztetni.

Az elmúlt évben az egészségügyi szolgáltatótól jeleztek ellátásra szoruló idős embert, illetve akit jeleztek nem tartós ellátást csak eseti segítséget igényelt / pl pelenka felírás, kiváltás más esetben fürdetésben segítségnyújtás, vércukor mérés. / Ezek nem folyamatos ellátások, így térítési díjat sem kértünk, hanem ezeket elvégeztük.

A Család Segítő Szolgálat keresett meg néhány alkalommal levélben / szóban is megtehetette volna, hogy intézkedés történjen idős ember esetébe. Legtöbb ilyen már a látókörünkben volt vagy éppen el is láttuk.

Minden esetet megvizsgáltunk és a visszajelzés is megtörtént.

Nappali ellátás

A nappali ellátásban az elmúlt évben két főt láttunk el, illetve az egyik az év első felében kérte, majd ezt követően négy hónap kihagyásával új igénylés történt.

Éves átlag tehát egy főt sem érte el. /Mellékelve a kimutatás/

Térítési díj bevétel egy főtől történt összesen 97 384 forint, teljes körű ellátásért.

A teljes körű ellátás magába foglalja étkezés ebben az esetben ötszöri étkezés volt, orvosi ellátás,

személyi higiénés ellátás, fürdés manikűrözés, hajmosás esetenként mosás.

Foglalkozásokon való részvétel.

Gyógyszerelés, gyógyszer beszerzés.

Esetenként gépjármű szállítás.

Az intézményben lévő szórakoztató eszközök használata / Tv nézés, újságok olvasása, dominózás stb./

A nappali ellátást egy férfi /48 éves/ és egy nő 86 éves/

December 31-én 1 fő ellátott volt.

Egy fő látta el ezt a feladatot szakdolgozó , garantált béren.

Házi segítség nyújtás

Házi segítség nyújtást egész évben rendszeresen egy fő vette igénybe. Férfi /52 éves/

Rendszeresen személyi segítségbe részesítjük , gyógyszereltünk számára és be is adtuk.

.Térítési díjat nem kértünk .

Az igénylő ellátása megfelelt a jogszabályi előírásnak, orvosilag igazolt volt.

A jelzésekkel történt ellátásokat minden esetben kezeltük, ha nem voltak kizáró feltételek.

/ Víz,villany hiánya ,téli megközelíthetlenség /

Fent említetteket esetenként elláttuk.

Bevételünk az ellátásból nem volt.

December 31-én 1 fő ellátott volt.

Összesen 254 órában láttuk el.

Eszközhasználat a személy gépjármű használata , internet,fénymásolás

Szociális étkeztetés

Az elmúlt évben csökkent az igénylők köre annak ellenére hogy a térítési díjat nem emeltük.

Többen vissza mondták amikor a konyhai rekonstrukció miatt más szolgáltatótól kellett az ebédet rendelni. Változatlan áron adtuk és házhoz is szállítottuk mindenkiét.

Míg korábban átlag 24 fő vette igénybe az ellátást, addig 2016-ban 19.22 fő étkezett

Mozgás mindig volt átlag 4-5 fő évente, de ez most lényegesen több volt

.Az ellátás igénybevételét jogszabály határozza meg, valamint orvosi igazoláshoz kötött.

Térítési díjat mindenki saját jogán meg tudta fizetni.

Két főnek javasoltuk az Önkormányzat felé a térítési díj csökkentését, vagy elengedését.

Ebéd kihordást saját dolgozóval, és, vagy tiszteletdíjas aktivistával végeztük.

Kihordáshoz gépjárművet, kerékpárt vettünk igénybe.

2016. évi szolgáltatás kimutatása mellékletben

Átlagéletkor 75 év

Nemek szerint : 9 férfi /átlag életkor 74 év / , és 17 nő / átlag életkor 76 év volt./

Év végi létszám: 12 fő

A feladat ellátását szociális segítő alkalmazásával végeztük. Középfokú végzettséggel rendelkező.

Éves térítési díj befizetés összege 2 920 800 forint volt, az Önkormányzatnak befizettünk

3 261 560 forintot.

Dolgozók pénzügyi elszámolása 2 fő szakképzett dolgozó bére járulékkal együtt éves szinten:

3 931 920 FT

1 fő félállás bére éves szinten 762 000 forint

A kettő együtt összesen: 4 693 920 forint

Éves szinten az Önkormányzat fizet 3 500 400 forintot.

A kettő különbsége 1 193 520 forint

Havi bontásban kimutatott közpénz felhasználása: /mellékletben/

Évente fizet az Önkormányzat :3 500 400/ 12 hó 291 700 forint havonta bevétel

Évente kiadás az intézménynek: 4 693 920/ 12 hó 391 160 forint havi bontásban./ 99 460 forint

mínusz havonta az intézménynek./

Kérem Önöket beszámolómat szíveskedjenek megtárgyalni és elfogadni.

Monorierdő.2017.05.29.

Bánföldi Györgyné

Ügyvezető igazgató

1. Fennmarló né GEROGONDEX NONPROFIT Bt.
4. Támogatás jc 2/11/3/F

2. Engedélyes GEROGONDEX NONPROFIT Bt.
5. Szolgáltatási nyilvántartás szerinti engedélyezett ellátható személyek száma / férőhelyszám: 3

3. Címe: 2213. Monorierdő, Barátság u
KIMUTATÁS
a gondozási napokunk / a tényleges ellátotti létszámnak / az igazolt munkadórák számának / a gondozási napokon ténylegesen betöltött férőhelyek számának / a rendelkezésre álló férőhelyek számának 2016. évi alakulásáról*

Dátum	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Összesen
1.	0	0	1	1		1	0	0	0	0	0	1	4
2.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
3.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
4.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	3
5.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	3
6.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
7.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
8.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
9.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
10.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
11.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
12.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
13.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	3
14.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
15.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
16.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
17.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
18.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
19.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
20.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	3
21.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
22.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
23.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
24.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	5
25.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
26.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
27.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	2
28.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	3
29.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	3
30.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
31.	0	0	1		1	1	0	0	0	0	0	1	4
Összesen:	0	0	24	21	22	18	0	0	0	0	16	21	122

*Megjegyzés: kérjük a megfélemlő aláhúzni (adott ellátási formának megfelelő)

A Kimutatási engedélyeseként, azon belül támogatás jogcímenként külön-külön kell kitölteni.

A fenti adatok az ellátottakról szóló nyilvántartásokban foglalt adatokon alapulnak, kizárólag azon ellátásokat tartalmazza, melyek a KENYSZI nyilvántartásban is szerepelnek (kivéve éjjeli menedékhely, bölcsőde, a fátugondnoki/anyag gondnoki szolgáltatás, a gyermekétkeztetés, valamint népkonyha esetén), és a valóságnak megfelelnek.

Dátum:Monorierdő, 20 2017.01.10

Bánföldi György
A fennmarló képviselőjének aláírása és bélyegzője

1. Fenntartó ne GEROGONDEX NONPROFIT BT.
4. Támogatás j.c. 2/III/3/D

2. Engedélyes GEROGONDEX NONPROFIT BT.
5. Szolgáltatási nyilvántartás szerinti engedélyezett ellátható személyek száma / férőhelyszám: 3

3. Címe: 2213. Monorierdő, Barátság u.
KIMUTATÁS

2. számú melléklet

évi működéséről*

a gondozási napoknak / a tényleges ellátotti létszámnak / az igazolt munkabérek számának / a gondozási napokon ténylegesen betöltött férőhelyek számának / a rendelkezésre álló férőhelyek számának 2016.

Dátum	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Összesen
1.		1	1	1		1	1	1	1				8
2.		1	1	1	1	1	1	1	1	1			8
3.		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		8
4.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
5.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
6.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
7.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
8.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
9.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
10.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
11.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
12.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
13.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
14.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
15.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
16.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
17.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
18.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
19.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
20.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
21.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
22.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
23.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
24.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
25.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
26.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
27.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
28.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
29.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
30.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
31.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
Összesen:	21	20	21	21	21	22	21	22	22	21	21	21	254

*Megjegyzés: kérjük a megfeleltet aláhúzni (adott ellátási formának megfelelő)
A kimutatást engedélyesenként, azon belül támogatás jogcímenként külön-külön kell kitölteni.

A fenti adatok az ellátottakról szóló nyilvántartásokban foglalt adatokon alapulnak, kizárólag azon ellátásokat tartalmaznak, melyek a KENYSZI nyilvántartásban is szerepelnek (kivéve éjjei menedékhely, bölcsőde, a falugondnoki/falugondnoki szolgáltatás, a gyermekétkeztetés, valamint népkonyha esetén), és a valószínűleg megfelelnek.
Dátum:

A fenntartó képviselőjének aláírása és bélyegzője

1. Fennmaró ne GEROGONDEX NONPROFIT Bt.
4. Tárogatás jc 2/III/3/C

2. Engedélyes GEROGONDEX NONPROFIT Bt.
5. Szolgálati nyilvántartás szerinti engedélyezett ellátható személyek száma / férőhelyszám: 30

KIMUTATÁS
évi alakulásáról

3. Címe: 2213. Monitoriód. Barátsg u

3 számú melléklet

a gondozási napoknak / a tényleges ellátotti létszámnak / az igazolt munkatörök számának / a gondozási napokon ténylegesen betöltött férőhelyek számának / a rendelkezésre álló férőhelyek számának 2016. évi alakulásáról

Dátum	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Összesen
1.		24	24	25		24	14	15	12			21	159
2.		24	24		22	24		15	12		11	21	133
3.		24	25		22	24		15		12	11		133
4.	25	23	25	25	22		14	15		12	11		172
5.	24	24		25	22		14	15	12	12			169
6.	24			25	22	24	14	15	12	12		21	154
7.	24		25	25		24	14		12	12		21	176
8.	24	24	25	25		24	14	15	12	12		21	203
9.		24	26		24	23		15	12		19	21	164
10.		25	26		23	23		15		12	19	21	143
11.	26	24	26	25	24		14	15		12	19		185
12.	25	24	26	25	24		14	15	12	12	19		172
13.	24			24	24	23	14		12	12		21	155
14.	24			24	24	22	14		13	12		21	150
15.	25	25		24		22	14	15	13	12	20	21	179
16.		25	26			15		15	13		20	21	135
17.		25	26		25	15		15	13	12	20	21	138
18.	24	24	26	25	25		14	15		12	20		185
19.	24	24		25	25		14	15	13	12	21		173
20.	24			24	24	14	14		13	12	21		169
21.	24		26	24		14	14		13	12	21		140
22.	24	25	26	24		14	14		13	12	21	21	196
23.		25	26		24	14	14	15	12		21	21	158
24.		24	26		24	14		15		11	21		135
25.	23	23	26	24	24		14	15		11	21		181
26.	23	24		24	25		14	15	12	11			148
27.	23			24	25	15	14		12	11			136
28.	23			23		15	14		12	11			131
29.	23	24		23		15	14	14	12	11			182
30.			24	23		15	14	14	12		21		124
31.			25		25	15		14	12		21		64
Összesen:	480	508	508	512	500	417	294	342	271	235	396	405	4868

*Megjegyzés: kérik a megfellelő alátámasztani (adott ellátási formának megfelelés)

A Kimmuati engedélyeseként, azon belül támogató jogcímenként külön-külön kell kitölteni.

A fenti adatok az ellátottakról szóló nyilvántartásokban foglalt adatokon alapulnak, kizárólag azon ellátásokat tartalmazták, melyek a KENYSZI nyilvántartásban is szerepelnek (kivéve éjjei menedékhely, bölcsőde, a falugondnoki/anyagondnoki szolgáltatás, a gyermekkezelés, valamint népkonyha esetén), és a valóságának megfeleltetnek.

Dátum: Monitoriód. 2017.01.10

Bánföldi György
A fennmaró képviseletének aláírása és betyegzője

Bevétel számlázott				
hivatkozás	datum	partnev	megjegyzes	kovetel
0790873	2015.01.05	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790872	2015.01.05	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790900	2015.01.31	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790901	2015.02.28	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790922	2015.03.31	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790933	2015.03.31	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790934	2015.04.30	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
0790950	2015.05.31	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
3581053	2015.06.30	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
3581054	2015.06.30	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
3581052	2015.08.31	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
3581056	2015.10.30	Monorierdő Önkormányzat	Szociális étkeztetés b	291 700 Ft
Összesen:				3 500 400 Ft

Kiadások				
2 fő bér	szociális ápoló			3 042 578 Ft
2 fő járulék	szociális ápoló			867 134 Ft
Összesen				3 909 712 Ft
Munkaruha				165 258 Ft
Tisztelet díj	szociális gondozó			168 000 Ft
Étkezés díja				3 267 500 -



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



Szám: 1^{BA}/2017.
2-3/2017. PTKB.

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2017. 07. 20.-i rendes, nyílt ülésére
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2017.07. 20.-i nyílt ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében pályázaton indulás és önrész biztosítása

Előterjesztő: Szente Béla

Készítette: dr. Mezei Csilla jegyző
Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Gaál Csinkos Judit
Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2017. 07. 13.
Látta: Szente Béla polgármester
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete



Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2017. július 5-én kiírásra került az Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében című pályázat. Az egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésére irányuló felhívásra 30 napos felkészülési időszak után, 2017. július 28 -tól adhatók be pályázatok.

A felhívás az önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátó-rendszer infrastrukturális fejlesztését, az intézmények szolgáltatásainak és infrastrukturális feltételeinek korszerűsítését, a hozzáférés egyenlőtlenségeinek mérséklését célozza.

Az alapellátáshoz sorolt szolgáltatások fejlesztésének keretében a háziorvosi szolgálatnak (felnőtt, gyermek, vegyes praxis), a fogorvosi szolgálatnak, az alapellátáshoz kapcsolódó ügyeleti ellátásnak és a védőnői szolgálatnak helyt adó épületek, épületrészek fejlesztésére, új épület építésére, továbbá a működő iskolaorvosi rendelők infrastruktúra fejlesztésére is lehetőség van annak érdekében, hogy az egyes településeken, minden lakos számára hozzáférhetővé váljanak a megfelelő infrastrukturális ellátottsággal rendelkező egészségügyi intézmények szolgáltatásai.

Önállóan támogatható tevékenységek

- A) Meglévő, önkormányzati tulajdonú egészségügyi alpinfrastruktúrához sorolható feladatokat ellátó helyek/ helyiségek/épületek felújítása (beleértve az épületgépészetet), átépítése, bővítése közfinanszírozott és területi ellátási kötelezettséggel rendelkező háziorvosi és házi gyermekorvosi rendelő, fogorvosi rendelő, védőnői tanácsadó, alapellátáshoz kapcsolódó háziorvosi, házi gyermekorvosi és fogorvosi ügyeleti ellátás infrastrukturális színvonalának javítása céljából.
- B) Jelenleg más funkciót betöltő, önkormányzati tulajdonú helyiségek/épületek felújítása (beleértve az épületgépészetet), átépítése, bővítése, ingatlankiváltással való felújítása közfinanszírozott és területi ellátási kötelezettséggel rendelkező háziorvosi és házi gyermekorvosi rendelő, fogorvosi rendelő, védőnői tanácsadó, alapellátáshoz kapcsolódó háziorvosi, házi gyermekorvosi és fogorvosi ügyeleti ellátásnak infrastrukturális színvonalának javítása céljából.
- C) **Új helyiség/épület építése 100%-os önkormányzati tulajdonú, erre a célra alkalmas építési telken, közfinanszírozott és területi ellátási kötelezettséggel rendelkező, háziorvosi és házi gyermekorvosi rendelő, fogorvosi rendelő, védőnői tanácsadó, alapellátáshoz kapcsolódó háziorvosi, házi gyermekorvosi és fogorvosi ügyeleti ellátás infrastrukturális színvonalának javítása céljából.**

A pályázat keretén belül maximum 200.000 millió Ft-ra lehet pályázni 5%-os önerő vállalása mellett.

Az önerő fedezetül szolgálhat az egészségház terveztetése, közbeszerztetése kapcsán még fennmaradt 1.290 eFt (tekintettel arra, hogy a közbeszerzés költségei a pályázatban elszámolhatóak), illetve a felhalmozási tartalékban még meglévő 6.000 eFt.

A fentiek figyelembe véve az összesen rendelkezésre álló 7.290 eFt-os önerő maximálisan 145.800 eFt-os támogatás megpályázását teszi lehetővé.

Az egészségház terveivel kapcsolatban árazott költségvetést kértünk be (amely az előterjesztés megírásáig még nem érkezett meg), így jelen pillanatban nem tudjuk, hogy mekkora összegből valósítható meg a beruházás. Amennyiben az összeg kevesebb, úgy természetesen a biztosítandó önerő összege is alacsonyabb lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő testületet, hogy döntsön az Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében című pályázaton történő indulásról és pálya saját forrás biztosításáról

Monorierdő, 2017. július 13.



Szente Béla
polgármester

Határozati Javaslát

Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2017. (. .) PTKB.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta az Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében című pályázaton való indulás lehetőségét, és javasolja a Képviselő- Testület részére, hogy:

- Monorierdő Község Önkormányzata vegyen részt az Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében (PM_EUALAPELLATAS) című pályázaton.
- A pályázaton való induláshoz szüksége 5% saját forrást (összesen 7.290 eFt) bocsássa rendelkezésre az alábbiak szerint
 - 1.290 eFt-ot a beruházás költségvetési soron, az egészségház terveztetésére, közbeszereztetésére elkülönített kiadások terhére
 - 6.000 eFt-ot a felhalmozási célú általános tartalék terhére

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor bizottság elnöke, Sente Béla polgármester

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2017. (. .) Kt.
határozata

1.) Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében című pályázaton való indulás lehetőségét, és úgy dönt, hogy:

- a.) Monorierdő Község Önkormányzata részt kíván venni az Önkormányzati tulajdonú egészségügyi alapellátást nyújtó intézmények fejlesztésének támogatása Pest megyében (PM_EUALAPELLATAS) című pályázaton.
- b.) Nyilatkozik arról, hogy a pályázathoz szükséges 5 %-os saját forrás összege **7.290 eFt** rendelkezésre áll az alábbi költségvetési sorokon:
 - 1.290 eFt a beruházás költségvetési soron, az egészségház terveztetésére, közbeszereztetésére elkülönített kiadások terhére
 - 6.000 eFt a felhalmozási célú általános tartalék terhére

2.) Felkéri Sente Béla polgármestert, és dr. Mezei Csilla jegyzőt, hogy a fentiek szerint gondoskodjon a pályázat benyújtásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: Sente Béla polgármester, Dr. Mezei Csilla jegyző



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



Szám: 1-24/2017.

2-91/2017. PTKB.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2017. 07.20-i nyílt ülésére
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2017. 07.20-i nyílt ülésére

Tárgy: Bencés Mónika telekvásárlási kérelem

Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Kovács Kinga műszaki ügyintéző

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: dr. Mezei Csilla jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2017.07.14

Látta: Sente Béla polgármester



Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága**

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságot, hogy Bencés Mónika (Budapest, Ráday u. 5. 2.em. 3B/a) telekvásárlási kérelmével kapcsolatosan a 97/2017. (V.25.) Kt. határozat született, mely értelmében a 1596-os helyrajzi számú ingatlant felértékelteni szükséges.

Az ingatlan értékbecslést az Estimate Pro Kft. elvégezte, az általuk becsült, kerekített piaci érték: 2.100.000,- Ft.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezet szerint tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozat-tervezet szerint hozza meg döntését.

Monorierdő, 2017. július 11.



Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2017. (. .) PTKB.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy 1596 hrsz.-ú tárgyi telek lehetséges eladási árként nevezzen meg 2.100.000,-Ft-ot az ajánlattevő irányába, és tegyen javaslatot a tárgyalás megkezdésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
..../2017. (. .) Kt.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő- 1596 hrsz.-ú tárgyi telek lehetséges eladási árként 2.100.000,-Ft-ot nevez meg az ajánlattevő irányába, és javasolja a tárgyalás megkezdését.

Határidő: azonnal

Felelős: Szente Béla Polgármester
dr. Mezei Csilla jegyző

2017 06. 14.

1488

Kéréslem.

Ügyirat szám. 1488-2/2017. Száma telhet I-retek
megvárásuk 6000 FT / WM. áron.
2 rárletben.

2017.06.14.

Kaneff Károl.

1488-3/2017

2017 06. 14.

KK

Kérelem

U397-0
1234

Atallkott Kaneff Károly azzal a kéressel fordulok az
Önkormányzathoz hogy a 1596-os helyrajzi számú
ingatlant szeretném megvásárolni.
Szeretnék kérni a két részletben való fizetést.
Telektörvény szerinti áron szeretnék megvásárolni.

Kaneff Károly

Monorierdő 2017. május 17.

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett	2017. 06. 17.
1188/2017 szám	Miniszter
Dőszám:	Dőszám:
	KK

Meghatalmazás

MEGHATALMAZOTT: Bence's Mónika

Szül. hely: Budapest 08.

Szül. idő: 1968. november 11

Ajnya neve: Fazekas Márta

Sz.ig.sz.: 122639 AE

Lakcím: Budapest, 1092. Ráday utca 5. 2.em 3B/a

MEGHATALMAZOM

Kanefi Károly

Szül. hely: Budapest

Szül. idő: 1971. 05. 07

Ajnya neve: Lupszki Iranka

Sz.ig.sz.: 174206 UA

Lakcím: 1125, 2225. Pesti út 160

hogy helyettem és nevemben a mononierdei önkormányzatnál telekudszári ügyekben eljárjon, és az ügyintézés kapcsolatos dolgokat intézze.

Kanefi Károly
meghatalmazott

Bence's Mónika
meghatalmazó

Tanúk:

Kanefi Kincsés Gabriella

2225 WLB Pesti út 160

Sz.ig.sz.: 386111 HA

Kanefi Kincsés Gabriella

Bazsóé Kanefi Krisztina

2200 MONOR

LISZT FERENC UTCA 40

Bazsóé Kanefi Krisztina

Sz.ig.sz.: 792062 MA

Budapest, 2017. május 17.



1488-5/2017

2017. 07. 05.



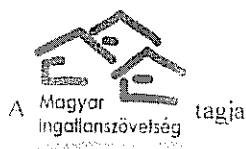
INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**Monorierdő, belterület 1596 hrsz-ú,
„Kivett beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlanról**

2017.06.29.

ESTIMATE PRO Kft.
ertekebecsles@estimatepro.hu
+36 20 330 64 14



Tartalomjegyzék

ÖSSZEFOGLALÓ	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK	4
1.1 Az értékelés tárgya	4
1.2 Az értékbecslés célja / értékelt jog, jogosultság	4
1.3 Az értékbecslést megrendelő adatai	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	5
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
3.1 Tulajdoni lap	6
3.2 Térképmásolat	6
3.3 Beazonosíthatóság	6
4 INGATLAN LEÍRÁSA	7
4.1 Környezet	7
4.2 Telek leírás	8
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE	10
5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:	10
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer	10
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	11
5.1.3 Költség alapú módszer	11
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei	12
6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	13
6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	14
8 MELLÉKLETEK	15
8.1 Tulajdoni lap	15
8.2 Térképszelvény	16
8.3 Térkép	17
8.4 Fénykép	19

ÖSSZEFOGLALÓ

MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA (2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.) megbízásából,
ESTIMATE PRO KFT. (1062 Budapest, Aradi utca 22.) elkészítette a

Monorierdő, belterület HRSZ.: 1596. alatti „Kivett beépítetlen terület”,
megnevezésű, természetben beépítetlen terület ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci érték:	2 100 000 Ft , azaz kettőmillió-egyszázezer forint
--------------	--

Megjegyzések:

Egyedi megrendelés alapján az értékbecslés céljából a tárgyi ingatlan forgalomképes, igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozó piaci értékének meghatározását jelölték meg.

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló dokumentumok alapján történt: *Nem birtokos tulajdoni lap – Szemle másolat, Térképmásolat.*

Az ingatlan jogilag rendezett, értékesíthetősége 180-360 napon belülre tehető.

Helyszíni szemle időpontja: 2017.06.26.

Értékelés fordulónapja: 2017.06.29.

Az ingatlanértékelés érvényessége: 3 hónap.

A jelen értéktanúsítvány elkészítésénél az értékelő, mint Független értékelő vállalta el a megbízást.

Budapest, 2017.06.29.

ESTIMATE PRO KFT.
1064 Budapest, Rózsá u. 44.
Adószám: 23313327-2-42
Bsz.: 15918901-00000110-57050001
Plehar Nikolett
Ingatlanvagyon értékelő
Nytsz.: 07054/2015

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKEKLÉS TÁRGYA

Cím:	Monorierdő, belterület HRSZ.: 1596
Helyrajzi száma:	1596
Besorolás:	Beépítetlen terület

1.2 AZ ÉRTÉKECSLÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása.
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKECSLÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Monorierdő Község Önkormányzata
Cím:	2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Kapcsolattartó:	Kovács Kinga
Telefon:	+36 29 419 103

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	Estimate Pro Kft.
Székhely:	1064 Budapest, Rózsa utca 44.
Iroda:	1062 Budapest, Aradi utca 22.
Adószáma:	23313327-2-42
E-mail cím:	info@estimatepro.hu
Telefonszám	+36 20 330 64 14
Szakember:	Plehár Nikolett
Névjegyzék szám:	07054/2015

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lap – 2017.06.19. Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervlap térképszelvény
Megbízott által beszerzett vagy készített:	Település térkép Fotó melléklet

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- „A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégnél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”
- Az értékecselő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekelttségük nincs. Az értékecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelte ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitáért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piactudás fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartoznak felelősséggel, őket harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 kötött példánya a Megbízót illeti.
- Az értékecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértők kijelentik, hogy a rendelkezésükre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezelik, és tudomásul veszik, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2017.06.29.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 3 hónapig érvényes**, ezt követően az értékecslés aktualizálása vagy új értékecslés készítése szükséges.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAP

Tulajdoni lap		
Cím:	Monorierdő belterület HRSZ.: 1596	
Helye:	Belterület	
Helyrajzi száma:	1596	
Széljegy:	-	
I. rész		
Megnevezése:	Kivett beépítetlen terület	
Területe:	586 m ²	
Egyéb bejegyzés:	-	
II. rész		
Bejegyzett tulajdonos	Monorierdő Község Önkormányzata	1/1
III. rész		
Bejegyzés:	Önálló szöveges bejegyzés a monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult községgé nyilvánítással a Köztársasági Elnök 88/2005. (VI. 29.) KE határozata alapján a hrsz a (z) MONOR belterület 1596 hrsz-ból keletkezett.	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÉRKÉPMÁSOLAT

Földhivatali térképmásolat nem állt rendelkezésünkre, a Szabályozási tervlap térképszelvénye az ingatlant a valóságnak megfelelően ábrázolja.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlan a térképszelvény és a helyszíni szemle alapján egyértelműen beazonosítható.

4 INGATLAN LEÍRÁSA

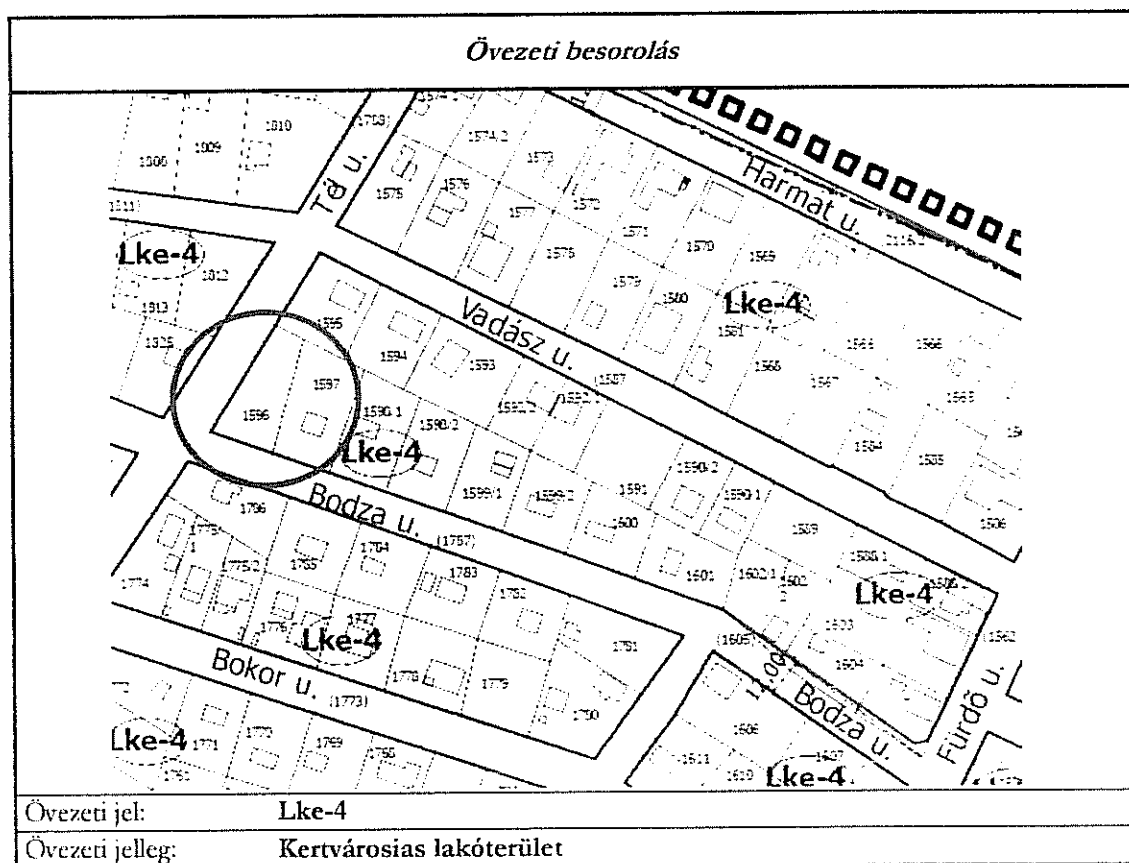
4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet	
Megye:	Pest megye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád megye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez. Területe igen változatos, hegység és dombság éppúgy található itt, mint síkság. A megye legmagasabb pontjai a Csóványos (939 m.), a Pilis (757 m.) és a Dobogó-kő (700 m.) Változatos domborzata következtében a megye éghajlata is változatos. Egyes területei között a csapadék és a napos órák száma tekintetében is nagy a különbség. A Duna magyarországi szakaszának kb. negyede a megye területén található. További nagyobb folyóvizei az Ipoly, amely a Duna egyetlen jelentős Pest megyei mellékfolyója, valamint a Galga és a Tápió, amelyek a Tisza mellékfolyói. A megye legnagyobb állóvizét a délegyházi tórendszer alkotja. A Duna és a kisebb folyók mentén jelentős ártéri ligeterdők találhatók. A természetvédelmi területek közül a megyében található a Kiskunsági Nemzeti Park 5000 hektáros része, és a Duna-Ipoly Nemzeti Park jelentős hányada. Pest megye gazdasági súlya, jelentősége a megyék között kiemelkedő, de a megyén belül a gazdaság teljesítménye nem egyenletes. Az agglomerációs zónában koncentrálódik a megyében székhellyel rendelkező gazdasági társaságok 80%-a, melyek a statisztikai átlományi létszám négyötödét foglalkoztatják. A térségben azok a Budapesttel szomszédos városok találhatók, melyek a gazdasági tevékenységek szuburbanizációjában leginkább érintettek (Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Törökbálint, Budaörs), illetve az agglomeráció egyéb, nagyobb méretű települései (Gödöllő, Vác). A megye gazdasági szerkezetének fontos jellemzője, hogy a feldolgozóipar jó, de nem kiemelkedő teljesítményéhez a szolgáltatások magas aránya párosul. Szolgáltatások tekintetében Budapest után a második legmagasabb értéket produkálja az országban.
Település:	Monorierdő község rangú település Pest megye középső részén, a Monori Járásban. A főváros határától mintegy 22 km-re fekvő település területe 15,07 km², állandó lakosainak száma: 4 081 fő (2015.01.01.) A község korábban Monor településrésze volt, és jellemzően nyaralóhelyként funkcionált. Helyi népszavazás eredményeként 2006-ban vált önálló községgé. Gépkocsival a 4.számú főközlekedési úton érhető el, tömegközlekedését a Budapest-Cegléd vasútvonal és helyközi buszjáratok biztosítják.

Forrás: wikipedia

Szűkebb környezet	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan a Tél utca és Bodza utca csatlakozásánál helyezkedik el.
Megközelíthetősége:	Szilád burkolat nélküli földút
Közlekedési eszközök:	Autóbusz kapcsolat 1000-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottsága	Az alapellátást biztosító intézmények kb. 500 m-en belül, a szakszolgáltatást nyújtó intézmények az ingatlanhoz legközelebb a szomszédos településeken (Pilis és Monor) kb. 4500m-en belül érhetőek el. Az infrastrukturális ellátottság – közösségi viszonylatban – átlagos.
Gazdasági, piaci környezet	Az értékelt ingatlanhoz hasonló jellegű ingatlanok értékesítése 180-360 nap között lehetséges.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetében jellemzően családi házak és építési telkek helyezkednek el.

4.2 TELEK LEÍRÁS



Általános leírás:	A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető: a) legfeljebb kétlakásos lakóépület b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, e) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, f) sportépítmény, g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény. 3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
Beépítés módja:	oldalhatáron álló és szabadonálló a szabályozási tervnek és a kialakult beépítésnek megfelelően
Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m ²
Legnagyobb beépíthetőség terepszint felett:	30 %
Legkisebb zöldfelület	50 %
Legnagyobb szintter. mutató	0,5 m ² /m ²
Legnagyobb építménymagasság:	5,5 m

Telek leírás	
Telek mérete:	586 m ²
Telek kialakítása:	Két utcára nyitott saroktelek
Alak, forma:	Szabálytalan négyszög alakú
Telek határai:	2 oldalról lakóingatlanok, 2 oldalról közút
Kerítettség:	Körbekerítetlen
Kerítés típusa:	-
Domborzat, lejtés:	Enyhén emelkedő
Lejtés mértéke:	2%
Utcafront tájolása:	Észak-dél
Növényzet:	Fás-bokros, elhanyagolt
Építési tilalom, korlát:	Nincs
Parkolás módja	Utcán
Közművesítettség	
Elektromos ellátás:	Nincs
Vízellátás:	Nincs
Gázellátás:	Nincs
Szennyvízelvezetés:	Nincs
Általános ismertetés	
Az értékelt 1596-es hrsz-ú ingatlan közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező saroktelek. A szabálytalan négyszög alakú telek a csatlakozó közlekedési terület szintjénél magasabban helyezkedik el. Besorolása kivett beépítetlen terület. Közműcsatlakozásokkal nem rendelkezik, de az utcában minden közmű elérhető.	

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb.

A hozamszámításon alapú értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld.: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értékként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlíja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költség alapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogáról. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kügazítása szükséges a piaci forgalmi érték ké történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraköltségi értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
 - a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
 - b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
 - c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
 - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
 - azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
 - az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKEKLÉS

Telek piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
	Monorierdő HRSZ 1596	Monorierdő Bokor u.	Monorierdő Belterület	Monorierdő Vadász u.
Telek területe	586 m ²	3330 m ²	1306 m ²	1316 m ²
Ajánlat ára		11 900 000 Ft	4 900 000 Ft	4 900 000 Ft
Ajánlat ideje		2017.06.29.	2017.06.29.	2017.06.29.
Ajánlat forrása		ingatlan.com22523807	ingatlan.com21505329	ingatlan.com21632316
Ajánlat/ eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
		-10%	-10%	-10%
Fajlagos egységár		3 216 Ft/m ²	3 377 Ft/m ²	3 351 Ft/m ²
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Ajánlat körülménye		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Terület	586 m ²	3330 m ²	1306 m ²	1316 m ²
		15%	5%	5%
Elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Beépítettség		beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
		0%	0%	0%
Bevezetett közművek	nincs	víz és csatorna van	nincs	nincs
		-5%	0%	0%
Telek alakja, formája	négyyszög alakú	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Gazdasági környezet		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Korrigált egységár		3 538 Ft/m ²	3 546 Ft/m ²	3 519 Ft/m ²
Hasonlító átlagár m ² -re	3534 Ft/m ²			
Becsült piaci érték	2 070 927 Ft			
KEREKÍTVE	2 100 000 Ft			

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A telek ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított módszerrel állapítottuk meg.

Végző forgalmi érték:

2 100 000 Ft
azaz, kettőmillió-egyszázezer forint.

Budapest, 2017.06.29.

ESTIMATE PRO KFT.
1064 Budapest, Rózsa u. 34.
Adószám: 23313327-2-42
Bsz: 19916001-00000110-57939084

Párhár Nikolett
Ingatlanvagyon-értékelő
Nytsz.: 07054/2015

8 MELLÉKLETEK

8.1 TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járati Hivatal Földhivatali Csoport
Monor 2201 Monor, Nemzetőr utca 23. Pf. 53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Nyilvántartási szám: 30005/34102/2017

2017.06.19

MONORIERDŐ

Szektor : 51

Belterület: 1596 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat. t.jáv.

k.f.ell

alorészlet adatai

kat. t.jáv.

ha m2 k.f.ell

Kivett beépítetlen terület

0

596

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30000/2009.04.24

eredeti határozat: 51966/2009.12.04

jogcím: vagyonmegosztás

jogállás: tulajdonos

név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2213 MONORIERDŐ Béke köz 13.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30000/2009.04.24

Ennél szöveges bejegyzés a monori ásonor helyrajzi számú ingatlanból alakult községgel

nyilvánítással a Kormányrendelet Elnök 98/2005.(VI.29.) határozata alapján, a hrsz. a/c: 15966

belterület 1596 hrsz-ból keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási határolási eljárás céljából került kiadásra. Használat nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

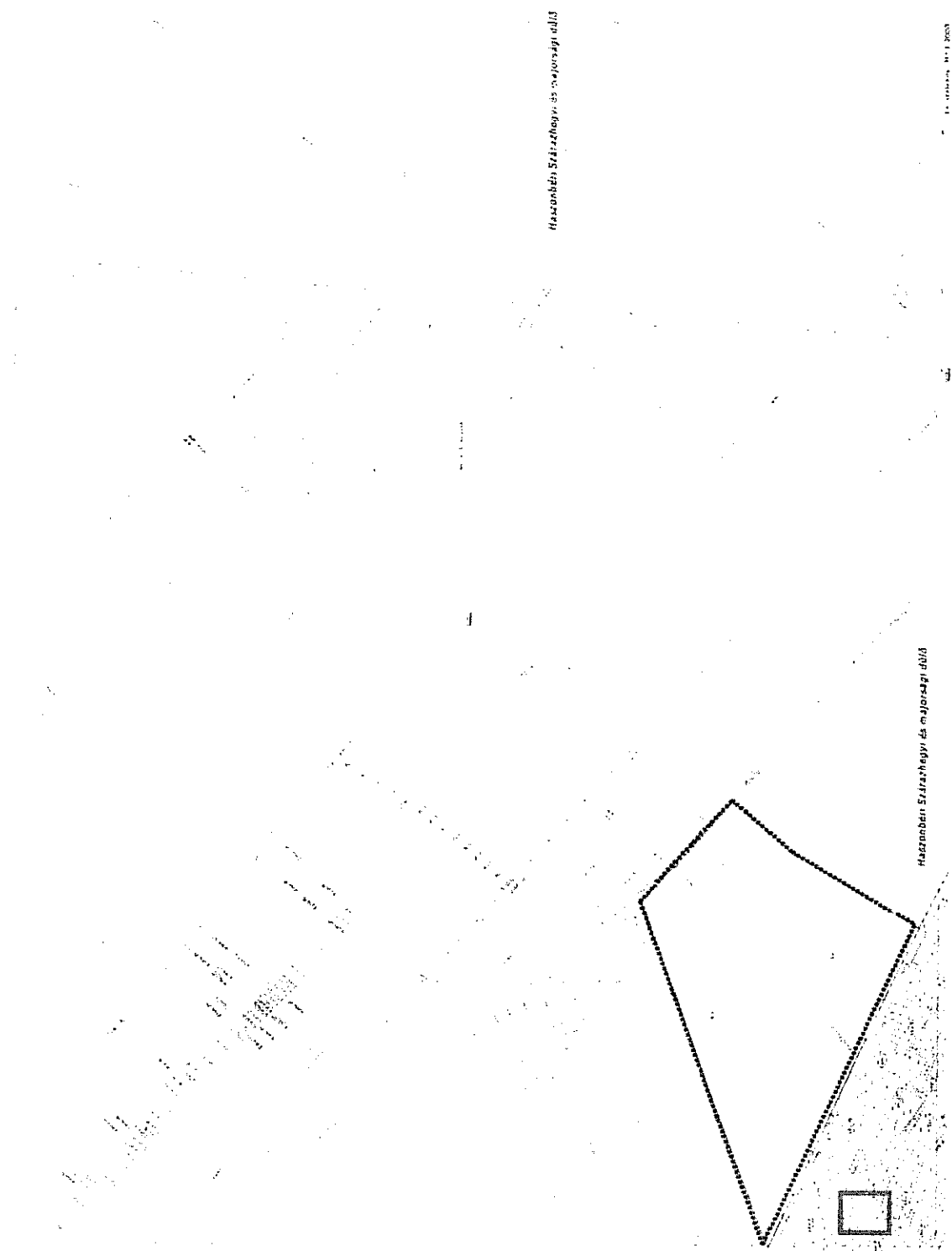
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

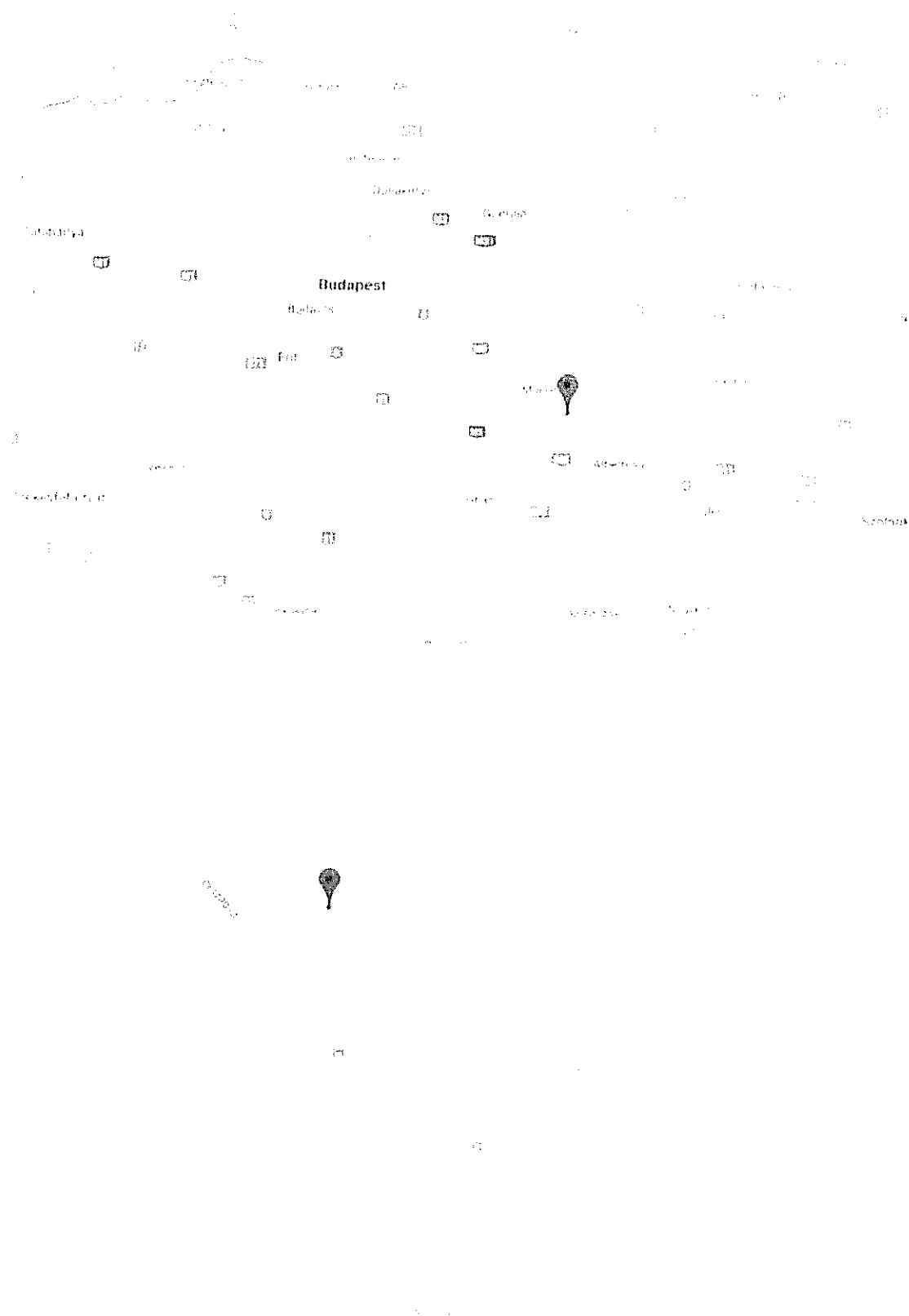
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

8.2 TÉRKÉPSZELVÉNY



8.3 TÉRKÉP





8.4 FÉNYKÉP



Utcakép



Utcakép



Utcakép



Utcakép



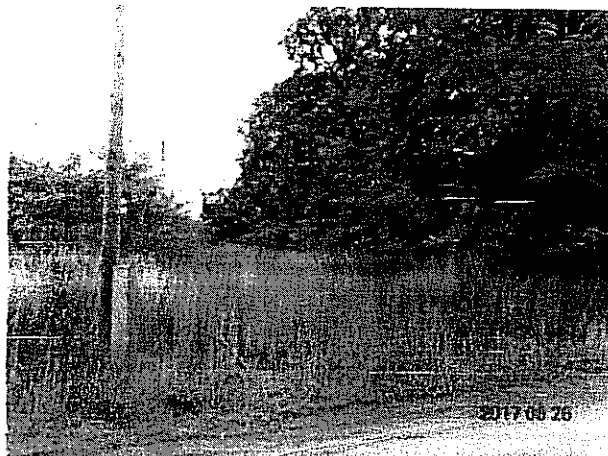
Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



Szám: 1-126/2017.
2-92/2017. PTKB.

Előterjesztés
a Képviselő-testület 2017. 07. 20-i soros, nyílt ülésére
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 2017. 07. 20-i soros, nyílt
ülésére

Tárgy: Mező Lajos ingatlan eladási ajánlata
Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Kovács Kinga műszaki ügyintéző
Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: dr. Mezei Csilla jegyző
Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2017.07.11.
Látta: Sente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságot, hogy Mező Lajos (2730 Albertirsa, Árpád u. 41.) azzal az írásos kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné az Önkormányzat részére a Gólya utca 689 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonrészét felajánlani.

Hivatalom 2017.03.21-én, helyszíni szemle keretében megtekintette az ingatlant, ahol megállapításra került az ingatlan elhanyagoltsága és gondozatlansága, ezért a tulajdonost (Mező Lajos) felszólítottuk az ingatlan karbantartására. A tulajdonos kérelmet nyújtott be, mivel a házban beteg édesapja lakik, aki nem engedi be őt, így nem tudja kötelezettségeit teljesíteni, ezért szeretné az ingatlana tulajdonrészét az önkormányzat részére felajánlani.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetek szerint tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozat-tervezetek szerint hozza meg döntését.

Monorierdő, 2017. július 11.



Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2017. (. .) PTKB.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Mező Lajos által felajánlásra kínált ingatlan tulajdonrészét *elfogadja / nem fogadja el.*

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2017. (. .) Kt.
határozata

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Mező Lajos által felajánlásra kínált ingatlan tulajdonrészét *elfogadja / nem fogadja el.*

Határidő: azonnal

Felelős: Szente Béla Polgármester
dr. Mezei Csilla jegyző

dr. Mezei Csilla
jegyzőnek
Monorierdő Polgármesteri Hivatal

Monorierdő,
Szabadság u. 50/a.
2213

1029⁰

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2017. 04. 26.
1029-7/2017	Melléklet: db
Előszám:	Utószám:

Hivatkozási szám. 1029-5/2017.

Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott Mező Lajos (Budapest, 1990.05.15., anyja: Török Katalin, lakc.: 2730 Albertirsa, Árpád u. 41.) a fenti szám alatt hozott határozattal kapcsolatosan az alábbiak miatt fordulok Önhez.

A tulajdonomat képező határozatbeli ingatlant (2213 Monorierdő, Gólya u. 32.) édesapám, mint hasznélvező (Mező Lajos, Budapest, 1956.08.05., anyja: Maczkó Ilona) használja és lakik benne.

Édesanyám átvette az Önök határozatát - amelyet egyébként rossz címre küldtek ki -, s igyekeztem is eleget tenni a határozatbeli kötelezettségemnek, azonban édesapám és az élettársa nem engedi, hogy a telket, illetve környezetét rendbe tegyem. Ennek a szomszédok, illetve a temetőbe látogatók is szem és fültanúi voltak.

A tegnapi napon ismét elmentem, hogy a telket és környezetét rendbe tegyem, azonban ismételten megakadályozott apám ebben, kis híján tettelegességgig fajult a dolog.

Tekintve, hogy édesapámról van szó, nem hívtam ki a rendőrséget, azonban az egészről hangfelvételt készítettem, amelyet szükség esetén be tudok mutatni.

Apám súlyos szívbeteget, aki jövedelemmel nem rendelkezik, élettársával együtt igen szegényes körülmények között élnek. Féltő, hogy az apám egészségi állapotát tovább rontja ez a helyzet, ezért nem merem tovább feszíteni a húrt azzal, hogy akarata és engedélye ellenére bármit is teszek. Ismereteim szerint a háziorvos - dr. Pácsi Antal - szintén tapasztalta agresszív, ellenálló, tiltó viselkedését.

Kérem a segítségüket abban, hogy az Önök által megszabott kötelezettségemnek eleget tehessek, mivel nem szeretnék büntetést kapni, viszont segítség nélkül semmit sem tudok tenni sem a telken, sem körülötte.

Tisztában vagyok azzal, hogy mint tulajdonost engem terhelnek az ingatlannal kapcsolatos teendők, de a hasznélvező - az apám - ebben minden lehetséges módon meggátol, az ingatlanra való bejutásomat megtiltja. Egyébként itt jegyezném meg, hogy az ingatlan adókötelezettségét is ő fizeti, mivel azt is ő vállalta, nekem az ingatlanhoz kulcsom sincs. Szükség esetén én magam is kizárólag erőszakos módon tudnék bejutni.

Emiatt a helyzet miatt felajánlom az Önkormányzat részére az ingatlan tulajdonrészemet, a hasznélvezeti joggal terheltet, mivel sem pénzem, sem lehetőségem nincs arra, hogy

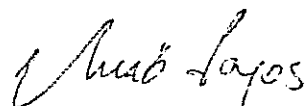
Mező Lajos

lakóhelyemről ideutazzam, illetve egy ilyen lehetetlen helyzet miatt más hibája miatt engem büntessenek meg.

Albertirsa, 2017. április 24.

Tisztelettel:

Mező Lajos
2730 Albertirsa,
Árpád u. 41.
06-30-292-3112

A handwritten signature in black ink, reading "Mező Lajos". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M'.

Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Monor 2201 Monor, Nemzetőr utca 23. Pf.53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17477/2017

2017.03.24

MONORIERDŐ

Szektor : 61

Belterület 689 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ Gólya utca 32. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

621

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35601/2012.04.06

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Mező Lajos

sz.név: Mező Lajos

szül. : 1990

a.név : Török Katalin

cím : 2213 MONORIERDŐ Akácfa utca 18.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

Önálló szöveges bejegyzés a monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult községgé nyilvánítással a Köztársasági Elnök 88/2005. (VI.29.)KE határozata alapján. a hrsz a(z) MONOR belterület 689 hrsz-ból keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35601/2012.04.06

Holtig tartó használati jog

jogosult:

név : Mező Lajos

szül. : 1957

a.név : Maczkó Ilona

cím : 2213 MONORI ERDŐ Gólya utca 32

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Csalogány utca

Fecske utca

Golya utca

Pacsirta utca

Farkas út

Farkas út

Farkas út

Farkas utca

0217/4

0217/1



Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



Szám: 1-127/2017.
2-31/2017. PTKB.

a Képviselő-testület 2017. 07.20.-i rendkívüli, nyílt ülésére
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága 2017. 07.20.-i rendkívüli,
nyílt ülésére

Tárgy: Belterületbe vonási lakossági igény

Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Kovács Kinga műszaki ügyintéző

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: dr. Mezei Csilla jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2017.07.12.

Látta: Sente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságot, hogy Simon Ferenc, Simon Viktória és Simon Renáta azzal az írásos kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné az általuk tulajdonban lévő 0255/4, 0255/5, 0255/6 hrsz. alatti ingatlanok belterületbe vonását kérni.

Kérelmükben előadták, hogy a fent megjelölt hrsz.-ú ingatlanok közművesítve vannak, az ingatlanok a Beton útról megközelíthetőek. A 0255/6 hrsz.-ú telken 1982-ben családi ház is épült.

Simon Ferenc kérelmét a Képviselő-testület már tárgyalta 2009-ben, 2010-ben, és 2011-ben is, melyekről csatoljuk a határozat kivonatokat.

A belterületbe vonást az önkormányzatnak szükséges kezdeményeznie a földhivatalnál, azonban a felmerült költségeket az ingatlanok tulajdonosainak kell viselnie.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetek szerint tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozat-tervezetek szerint hozza meg döntését.

Monorierdő, 2017. július 12.


Sente Béla
polgármester

Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2017. (. .) PTKB.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Simon Ferenc, Simon Viktória és Simon Renáta belterületbe vonási kérelmét támogatja / nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Sente Béla Polgármester
dr. Mezei Csilla jegyző

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2017. (. .) Kt.
határozata

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Simon Ferenc, Simon Viktória és Simon Renáta belterületbe vonási kérelmét támogatja / nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Sente Béla Polgármester
dr. Mezei Csilla jegyző

KIVONAT

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. október 27-i testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

**Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
197/2011. (X.27.) Kt.
határozata**

Simon Ferenc, Simon Viktória, Simon Renáta belterületbe csatolási kérelméről

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 351/2010.(XII. 13.) Kt. határozatát hatályában fenntartja, és Simon Ferenc, Simon Viktória, Simon Renáta Monorierdő Beton út 84 szám alatti lakosok belterületbe vonási kérelmét - figyelemmel a főépítési állásfoglalásra – elutasítja.

Határidő: azonnal
Felelős: Juhász Sándor Polgármester
Vargáné Vass Éva jegyző

Monorierdő, 2011. november 10.

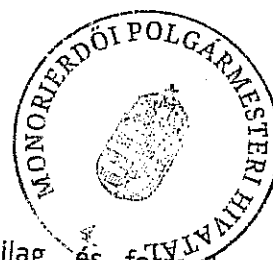
Vargáné Vass Éva sk.
jegyző

Juhász Sándor sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

A határozat kivonatát kapják:

1. Polgármester, jegyző
2. Irattár



Tartalmilag és formailag
az eredetivel mindenben
meg egyező hiteles másolat.
Monorierdő, 2011. 11. 06. 21

KIVONAT

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2010. december 13-i testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

Monorierdő Község Önkormányzat

Képviselő-testületének

351/2010.(XII.13.) Kt.

határozata

Simon Ferenc belterületbe csatolási kérelméről

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 297/2009(X.29.) kt.. határozatát visszavonja és a belterületbe vonási kérelmet elutasítja, mivel az ingatlanhoz vezető út magántulajdonban van.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2010. december 20.

Vargáné Vass Éva sk.

jegyző

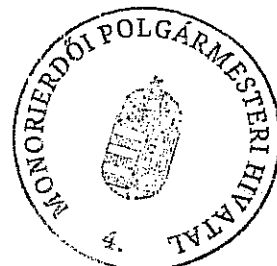
Juhász Sándor sk.

polgármester

A kivonat hiteles:

A határozat kivonatot kapják:

1. Polgármester, jegyző
2. Simon Ferenc
3. Irattár



Tartalmilag és formailag
az eredetivel mindenben
megegyező hiteles másolat.
Monorierdő, 2010. december 21.

KIVONAT

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2009. október 29-i testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

**Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
297/2009.(X.29.) Kt.
határozata
Simon Ferenc belterületbe vonási kérelméről**

Monorierdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárulását adja Simon Ferenc belterületbe vonási kérelméhez, az alábbi feltételekkel: Simon Ferenc ingatlantulajdonos a településrendezési szerződésben vállalja a belterületbe vonással összefüggésben a szükséges munkarészek elkészítésének költségeit, a földvédelmi eljárás díját, a földvédelmi járulék megfizetését, a hiányzó közművek tervezésének és megvalósításának, valamint az út, illetve egyoldali járda és a hozzá tartozó közvilágítás tervezésének és kiépítésének költségeit.

Határidő: Kiértesítésre azonnal

Felelős: Vargáné Vass Éva jegyző

Szűcs István ügyintéző

Monorierdő, 2009. október 30.

Vargáné Vass Éva sk.

jegyző

Juhász Sándor sk.

polgármester

A kivonat hiteles:

A határozat kivonatát kapják:

1. Polgármester, jegyző
2. Irattár



Tartalmitlag és formailag
az eredetivel mindenben
meg egyező hiteles másolat.
Monorierdő, 2009. október 29.

Monorierdői Polgármesteri Hivatal
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2017. 02. 22.		
736	2017 szám	Melléklet Műanyag...db
Előszám:	Utószám:	KK.

Szente Béla
Polgármester úr részére

Tárgy: belterületté nyilvánítási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Simon Ferenc (lakcím: 2213 Monorierdő, Beton út 84) azzal a kéréssel fordulok a Polgármester úrhoz, hogy a fenti címen, külterületként nyilvántartott 0255/6 helyrajzi számú ingatlan belterületté nyilvánítsák.

A kérelem indokolásaként kívánom megjegyezni, hogy a fent megjelölt helyrajzi számú, ingatlan a község fejlesztésekor közművesítésre került - gáz, víz, csatorna, telefon, kábel tv - kiépítésre került. Az ingatlanhoz vezető út jobb oldalán a járda is kiépítésre került.

A 0255/6 helyrajzi számú ingatlanra 1982-ben egy összkomfortos családi ház épült érvényes építési engedéllyel, államilag támogatott hitel igénybevételével.

Kérem a kérelmem pozitív elbírálását.

Monorierdő, 2017. február 22.

Tisztelettel:


Simon Ferenc
2213 Monorierdő
Beton út 84.

Monorierdői Polgármesteri Hivatal
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A

Szente Béla
Polgármester úr részére

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2017 02 22
707/2017 szám	Költségtérlet Birtok...db
Előszám:	Létszám: KV

Tárgy: belterületté nyilvánítási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Simon Viktória és Simon Renáta, mint a Monorierdő külterület 0255/4, valamint a 0255/5 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai az alábbi

kérelemmel

fordulunk Tisztelt Polgármester Úrhoz.

Kérelmezzük, hogy szíveskedjen hozzájárulni a Monorierdő külterület 0255/4 és a 0255/5 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonásához.

Indoklás:

A tárgyi ingatlanok tulajdonjogát 2007. március 07. napján adásvétel útján szereztük meg.

A tárgyi, Monorierdő külterület 0255/4 és a 0255/5 helyrajzi számú ingatlanokon egy építési engedéllyel épített gazdasági épület van. Az ingatlanok a Beton útról megközelíthetőek, az ingatlanok bejárata a Beton útról nyílik. A Beton út közút. A Beton úton a közvilágítás, víz-, gáz-, csatorna és telefonhálózat ki van építve.

Az ingatlanon az elektromos áram bevezetésre került, valamint egy fűtő kút adja a vizet.

A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Polgármester urat, hogy a kérelmünkben foglaltak alapján az ingatlan belterületbe vonását szíveskedjen engedélyezni.

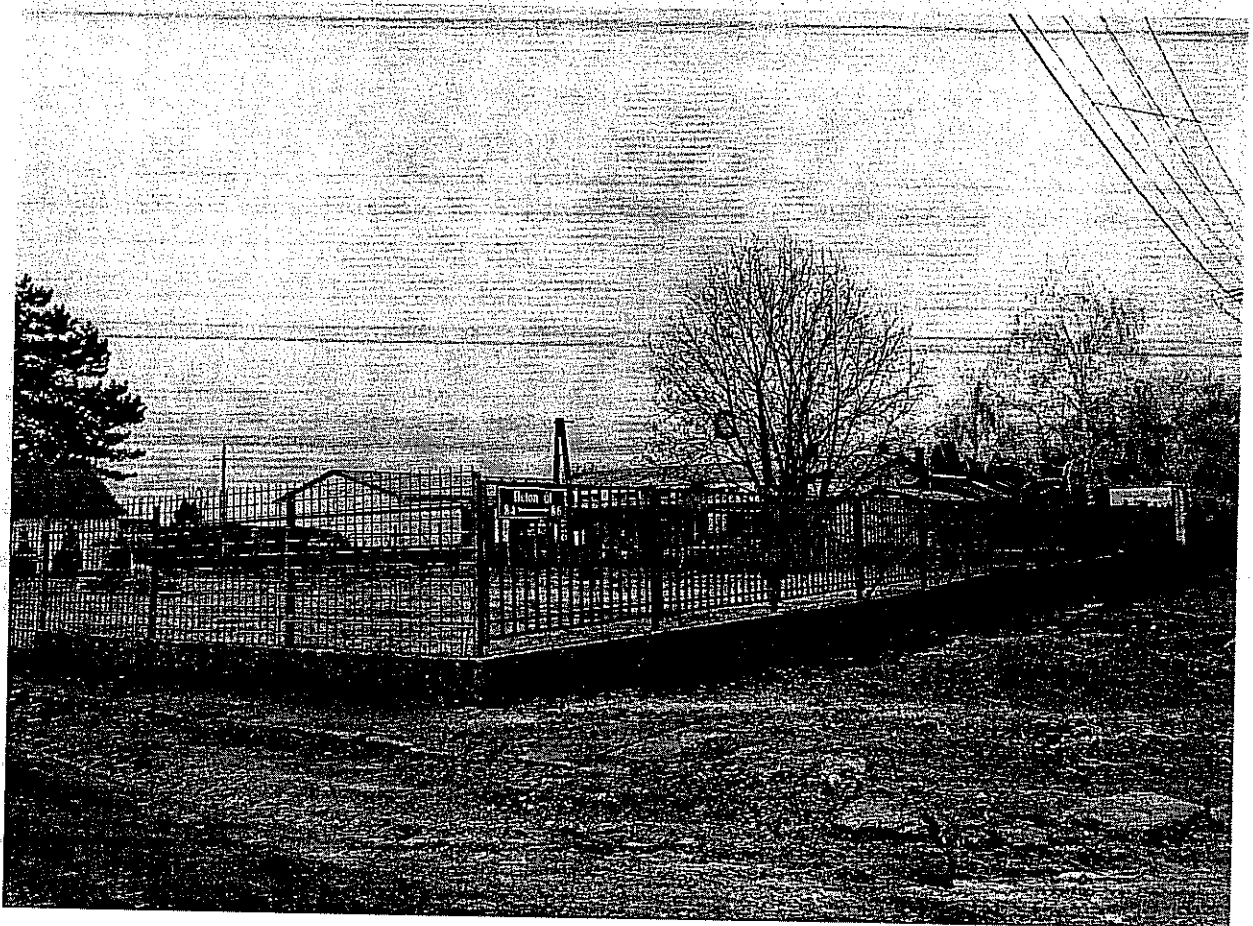
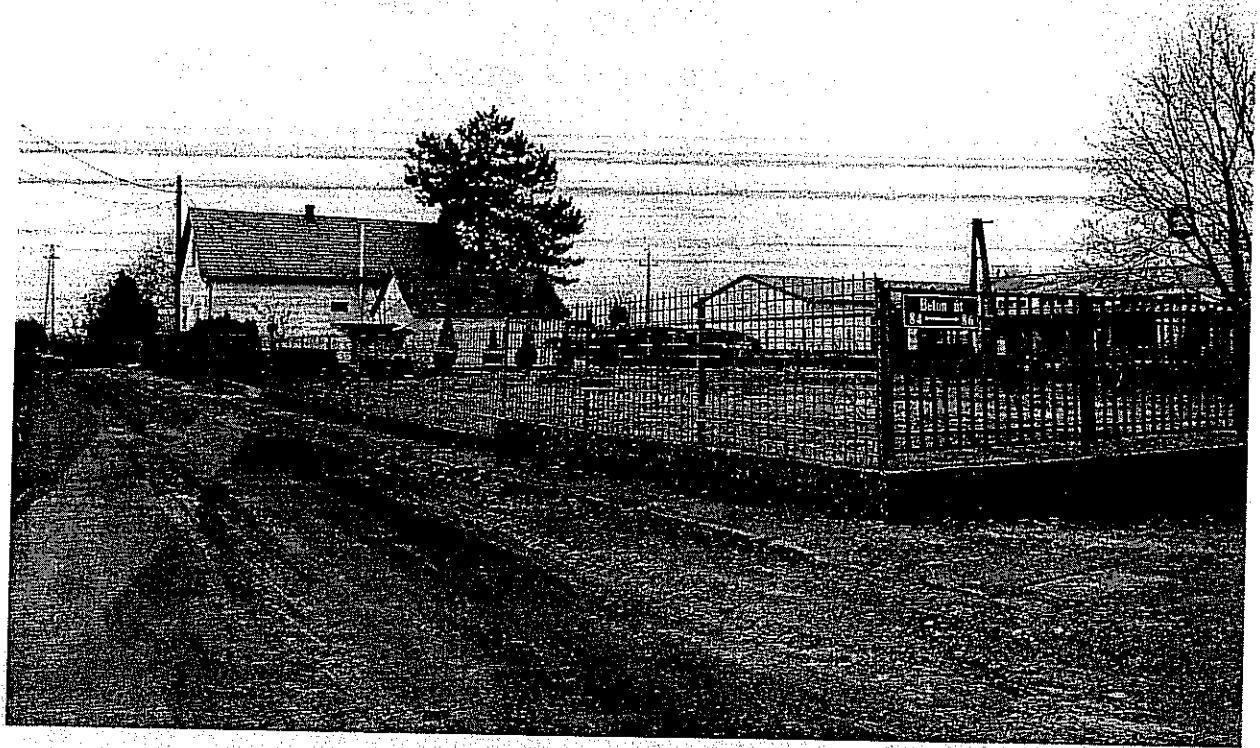
Monorierdő, 2017. február 22.

Simon Viktória
Simon Viktória

Simon Renáta
Simon Renáta

0255/1







Monorierdő Község Önkormányzat
Polgármestere
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Telefon: 06-29-419-103
Fax: 06-29-619-390
E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu



Szám: 1-15/2017.

2-3/2017. PTKB.

Előterjesztés

a Képviselő-testület 2017. 07. 20-i nyílt ülésére
a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2017. 07. 20-i nyílt ülésére

Tárgy: Lólé Mariann telekvásárlási kérelem

Előterjesztő: Sente Béla polgármester

Készítette: Kovács Kinga műszaki ügyintéző

Törvényességi szempontból kifogást nem emeltek: dr. Mezei Csilla jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2017.07.11.

Látta: Sente Béla polgármester

Melléklet: - Ügyféli kérelem

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

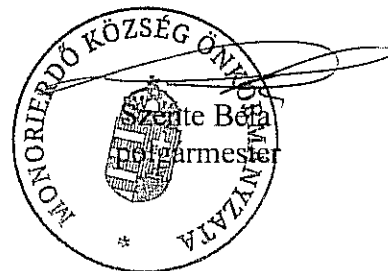
Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságot, hogy Lólé Mariann (2213 Monorierdő, Szabadság u. 119.) telekvásárlási kérelmével kapcsolatosan a 90/2017. (V.25.) Kt. határozat született, mely értelmében a 14036/2-os helyrajzi számú ingatlant felértékelteni szükséges.

Az ingatlan értékbecslést az Estimate Pro Kft. elvégezte, az általuk becsült, kerekített piaci érték: 1.400.000,- Ft.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezet szerint tegyen javaslatot a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt határozat-tervezet szerint hozza meg döntését.

Monorierdő, 2017. július 11.



Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2017. (. .) PTKB.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzatának Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 14036/2 hrsz.-ú tárgyi telek lehetséges eladási árként nevezzen meg 1.400.000,-Ft-ot az ajánlattevő irányába, és tegyen javaslatot a tárgyalás megkezdésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Balogh Gábor bizottság elnöke
Szente Béla polgármester

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testület határozati javaslat:

Határozat-tervezet
Monorierdő Község Önkormányzat
Képviselő-testületének
..../2017. (. .) Kt.
határozata

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 14036/2 hrsz.-ú tárgyi telek lehetséges eladási árként 1.400.000,-Ft-ot nevez meg az ajánlattevő irányába, és javasolja a tárgyalás megkezdését.

Határidő: azonnal

Felelős: Szente Béla Polgármester
dr. Mezei Csilla jegyző

1309

Kérelem

Monorierdő Polgármesteri Hivatal
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/a

Kovács Kinga részére

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:		2017. 05. 08.
1309-3/2017		Melléklet db
Előszám:	Utószám:	KK

Tisztelt Cím!

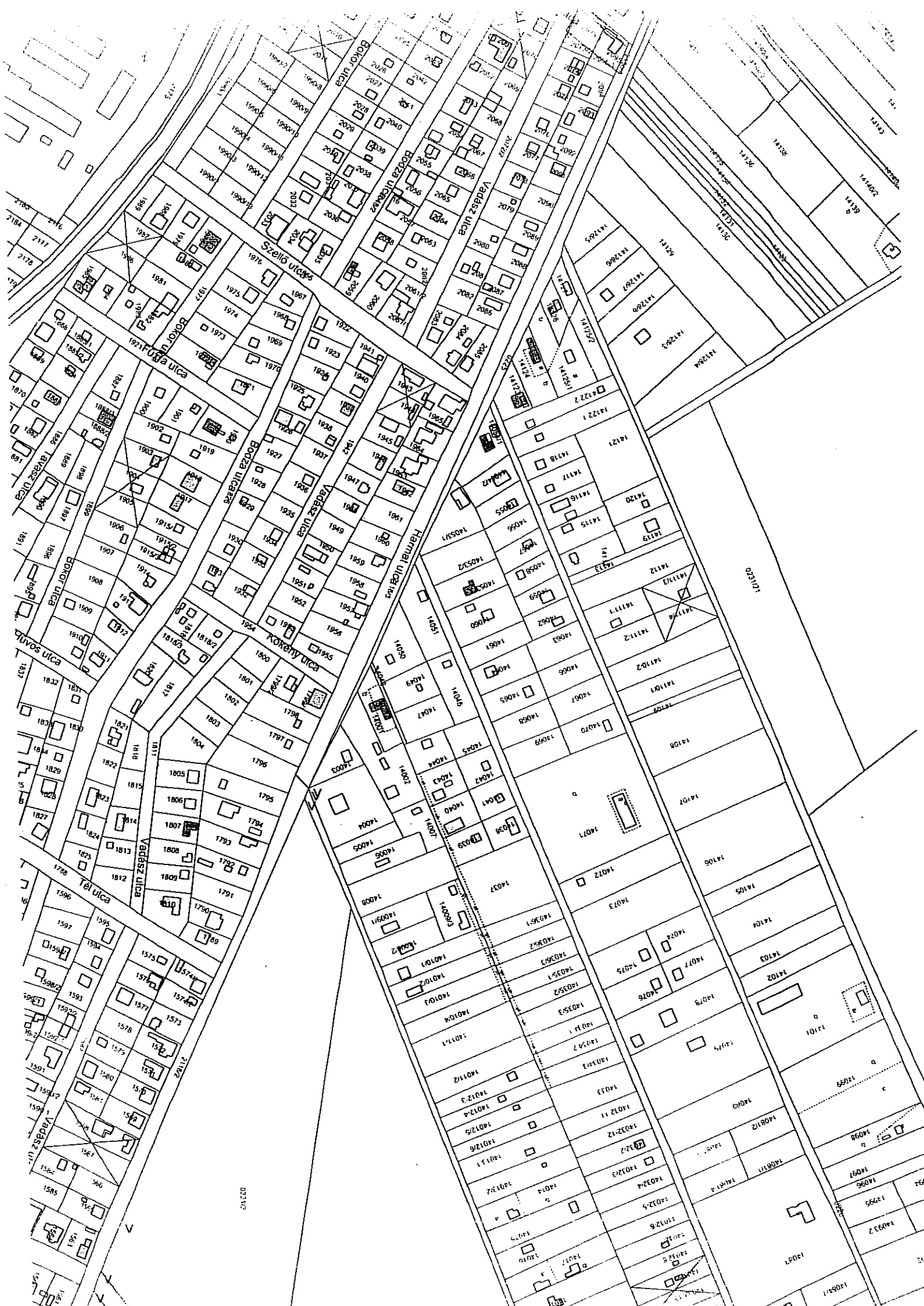
A 2017. április 27-én kelt 1309-2/2017. sz. levelükre hivatkozva az alábbi kérelemmel fordulok önökhöz. Szeretnénk részletre megvásárolni az Erdei út 14036/2 sz ingatlant.
Havonta 40.000 Ft-tot tudnánk fizetni.

Várom ügyemben szíves tájékoztatásukat.

Monorierdő, 2017.05.08.

Tisztelettel:

Lólé Mariann



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



2213 Monorierdő,
zártkert 14106 hrsz-ú „szántó” és
zártkert 14036/2 hrsz-ú „kert és út”
megnevezésű ingatlanról

2017.06.28.

ESTIMATE PRO KFT.
ertekbecsles@estimatepro.hu
+36 20 330 64 14

Tartalomjegyzék

ÖSSZEFOGLALÓ	3
1 MEGBÍZÁSI ADATOK	4
1.1 Az értékelés tárgya	4
1.2 Az értékebecslés célja / értékelt jog, jogosultság	4
1.3 Az értékebecslést megrendelő adatai	4
1.4 A megbízott értékelő cég / szakember adatai	4
1.5 Rendelkezésre álló dokumentumok	4
2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	5
3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
3.1 Tulajdoni lapok	6
3.2 Térképmásolat	7
3.3 Beazonosíthatóság	7
4 INGATLAOK LEÍRÁSA	8
4.1 Környezet	8
4.2 Telek leírás	9
5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE	11
5.1 Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:	11
5.1.1 Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer	12
5.1.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	12
5.1.3 Költség alapú módszer	12
5.2 Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei	13
6 AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	14
6.1 Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	14
7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	16
8 MELLÉKLETEK	17
8.1 Tulajdoni lapok	17
8.2 Térképszelvény	19
8.3 Térképek	19
8.4 Fénykép	21

1 MEGBÍZÁSI ADATOK

1.1 AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYA

Cím:	Monorierdő, zártkert
Helyrajzi száma:	14106 és 14036/2
Besorolás:	szántó, valamint kert és út

1.2 AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA / ÉRTÉKELT JOG, JOGOSULTSÁG

Célja:	Az ingatlanok aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása.
Értékelt jog:	Per-, igény- és tehermentes tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	1/1

1.3 AZ ÉRTÉKEKELÉST MEGRENDELŐ ADATAI

Megrendelő:	Monorierdő Község Önkormányzata
Cím:	2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A
Kapcsolattartó:	Kovács Kinga
Telefon:	+36 29 419 103

1.4 A MEGBÍZOTT ÉRTÉKELŐ CÉG / SZAKEMBER ADATAI

Cég neve:	Estimate Pro Kft.
Székhely:	1064 Budapest, Rózsa utca 44.
Iroda:	1062 Budapest, Aradi utca 22.
Adószáma:	23313327-2-42
E-mail cím:	info@estimatepro.hu
Telefonszám	+36 20 330 64 14
Szakember:	Molnár Mária
Névjegyzék szám:	814/2008

1.5 RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

Megbízó által átadott:	Tulajdoni lapok – 2017.06.08. Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervlap térképszelvény
Megbízott által beszerezett vagy készített:	Település térkép Fotó melléklet

2 ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- „A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”
- Az értékecselő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanokban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltségük nincs. Az értékecselésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelte ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások megleltéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- Az értékeléssel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartoznak felelősséggel, őket harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- Jelen értékelés 2 eredeti, és egy elektronikus, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 kötött példánya a Megbízót illeti.
- Az értékecselés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Szakértők kijelentik, hogy a rendelkezésükre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezelik, és tudomásul veszik, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják ki.
- A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- Az értékelés fordulónapja **2017.06.29.**
- Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a **fordulónaptól számított 3 hónapig érvényes**, ezt követően az értékecselés aktualizálása vagy új értékecselés készítése szükséges.

3 INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

3.1 TULAJDONI LAPOK

Tulajdoni lap 1.		
Cím:	Monorierdő „címképzés alatt”	
Helye:	zártkert	
Helyrajzi száma:	14106	
Széljegy:	-	
I. rész		
Megnevezése:	szántó	
Területe:	4393 m ²	
Kat. tiszta jövedelem:	3,82 AK	
Egyéb bejegyzés:	-	
II. rész		
Bejegyzett tulajdonos	Monorierdő Község Önkormányzata	1/1
III. rész		
Bejegyzés:	Önálló szöveges bejegyzés a monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult községgé nyilvánítással a Köztársasági Elnök 88/2005. (VI. 29.) KE határozata alapján a hrsz a (z) MONOR zártkert 14106 hrsz-ból keletkezett.	

Tulajdoni lap 2.		
Cím:	Monorierdő „címképzés alatt”	
Helye:	zártkert	
Helyrajzi száma:	14036/2	
Széljegy:	-	
I. rész		
Megnevezése:	kert és út	
Területe:	830 m ²	
Kat. tiszta jövedelem:	0,72 AK	
Egyéb bejegyzés:	-	
II. rész		
Bejegyzett tulajdonos	Monorierdő Község Önkormányzata	1/1
III. rész		
Bejegyzés:	Önálló szöveges bejegyzés a monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult községgé nyilvánítással a Köztársasági Elnök 88/2005. (VI. 29.) KE határozata alapján a hrsz a (z) MONOR zártkert 14036/2 hrsz-ból keletkezett.	

Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, az értékelést a mellékelt „Nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” –ok birtokában végeztük.

Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

3.2 TÉRKÉPMÁSOLAT

Földhivatali térképmásolat nem állt rendelkezésünkre, a Szabályozási tervlap térképszelvénye az ingatlanokat a valóságnak megfelelően ábrázolja.

3.3 BEAZONOSÍTHATÓSÁG

Az értékelt ingatlanok a térképszelvény és a helyszíni szemle alapján egyértelműen beazonosíthatók.

4 INGATLAOK LEÍRÁSA

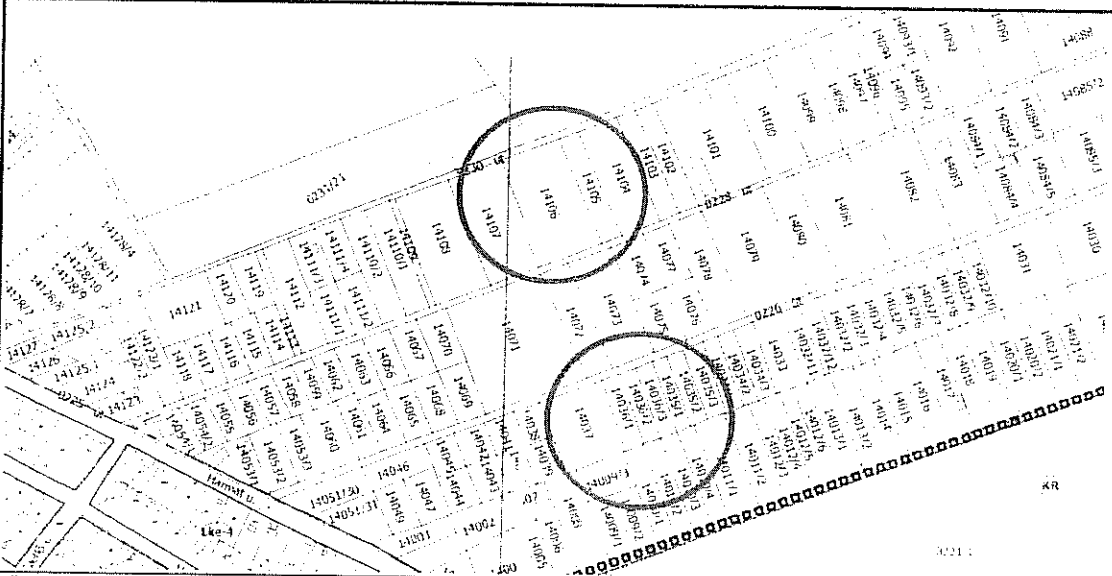
4.1 KÖRNYEZET

Tágabb környezet	
Megye:	Pest megye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád megye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez. Területe igen változatos, hegység és dombság éppúgy található itt, mint síkság. A megye legmagasabb pontjai a Csóványos (939 m.), a Pilis (757 m.) és a Dobogó-kő (700 m.) Változatos domborzata következtében a megye éghajlata is változatos. Egyes területei között a csapadék és a napos órák száma tekintetében is nagy a különbség. A Duna magyarországi szakaszának kb. negyede a megye területén található. További nagyobb folyóvizei az Ipoly, amely a Duna egyetlen jelentős Pest megyei mellékfolyója, valamint a Galga és a Tápió, amelyek a Tisza mellékfolyói. A megye legnagyobb állóvizét a délegyházi tórendszer alkotja. A Duna és a kisebb folyók mentén jelentős ártéri ligeterdők találhatók. A természetvédelmi területek közül a megyében található a Kiskunsági Nemzeti Park 5000 hektáros része, és a Duna-Ipoly Nemzeti Park jelentős hányada. Pest megye gazdasági súlya, jelentősége a megyék között kiemelkedő, de a megyén belül a gazdaság teljesítménye nem egyenletes. Az agglomerációs zónában koncentrálódik a megyében székhellyel rendelkező gazdasági társaságok 80%-a, melyek a statisztikai állományi létszám négyötödét foglalkoztatják. A térségben azok a Budapesttel szomszédos városok találhatók, melyek a gazdasági tevékenységek szuburbanizációjában leginkább érintettek (Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Törökbálint, Budaörs), illetve az agglomeráció egyéb, nagyobb méretű települései (Gödöllő, Vác). A megye gazdasági szerkezetének fontos jellemzője, hogy a feldolgozóipar jó, de nem kiemelkedő teljesítményéhez a szolgáltatások magas aránya párosul. Szolgáltatások tekintetében Budapest után a második legmagasabb értéket produkálja az országban.
Település:	Monorierdő község rangú település Pest megye középső részén, a Monori Járásban. A főváros határától mintegy 22 km-re fekvő település területe 15,07 km², állandó lakosainak száma: 4 081 fő (2015.01.01.) A község korábban Monor településrésze volt, és jellemzően nyaralóhelyként funkcionált. Helyi népszavazás eredményeként 2006-ban vált önálló községgé. Gépkocsival a 4.számú főközlekedési úton érhető el, tömegközlekedését a Budapest-Cegléd vasútvonal és helyközi buszjáratok biztosítják.

Forrás: wikipedia

<i>Szűkebb környezet</i>	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelte ingatlanok Monorierdő észak-keleti részének külterületi határán helyezkednek el. A 14106 hrsz-ú ingatlan a Bogárczó utca és a Szellő utca között, a 14036/2 hrsz-ú földrészlet az Erdeitanya és a Szárazhegyi út között fekszik.
Megközelíthetőség:	Szilád burkolt nélküli földút
Közlekedési eszközök:	Autóbusz kapcsolat 1000-en belül elérhető.
Infrastrukturális ellátottsága	Az alapellátást biztosító intézmények kb 1000 m-en belül, a szakszolgáltatást nyújtó intézmények az ingatlanhoz legközelebb a szomszédos településeken (Pilis és Monor) kb. 5000m-en belül érhetőek el. Az infrastrukturális ellátottság – községi viszonylatban – átlag alatti.
Gazdasági, piaci környezet	Az értékeltekhez hasonló jellegű ingatlanok értékesítése 180-360 nap között lehetséges.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Környezetükben jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló földrészletek, ill. hétvégi házzal, gazdasági épülettel beépített ingatlanok helyezkednek el.

4.2 TELEK LEÍRÁS

<i>Övezeti besorolás</i>	
	
Övezeti jel:	Övezet besorolás nincs (beépítésre nem szánt terület)
Övezeti jelleg:	zártkert

Általános leírás:	Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet jelenleg hatályos rendelkezései a mezőgazdasági területekre vonatkozóan korábban érvényben lévő 3 %-os beépítési határt 10 %-ra módosították. Az ingatlan nyilvántartási törvény lehetővé tette a zártkertek kivonását egyszerűsített eljárásban. Az erre irányuló kérelem benyújthatóságának határidejét 2017.12.31-ig hosszabbította meg a jogalkotó. Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet. Az értékelte ingatlanok művelésből kivonása nem történt meg, de a számítások során – elméleti lehetőségként – 10%-os beépíthetőséget vellelmeztünk.
-------------------	---

<i>Telek leírás 14106 hrsz</i>	
Telek mérete:	4393 m ²
Telek kialakítása:	Két utcára nyitott közbenső telek
Alak, forma:	Szabályos négyszög alakú
Telek határai:	2 hosszanti oldalát hasonló, beépítetlen, zártkerti ingatlanok, 2 keskenyebb oldalát földút határolja
Kerítettség:	Kerítetlen
Kerítés típusa:	-
Domborzat, lejtés:	Sík terület, egyenetlen talaj
Lejtés mértéke:	-
Utcafront tájolása:	ÉNy-DK
Növényzet:	Fás-bokros, elhanyagolt
Építési tilalom, korlát:	Beépítésre nem szánt terület
Parkolás módja	Területen belül
<i>Közművesítettség</i>	
Elektromos ellátás:	Nincs
Vízellátás:	Nincs
Gázellátás:	Nincs
Szennyvízelvezetés:	Nincs

<i>Telek leírás 14036/2 hrsz</i>	
Telek mérete:	830 m ²
Telek kialakítása:	Egy utcára nyitott közbenső telek, melynek DK-i határán a terület-hez tartozó út vezet
Alak, forma:	Szabályos négyszög alakú
Telek határai:	ÉNy-i keskenyebb oldalát földút határolja, a többi oldalon hasonló, részben beépített zártkerti ingatlanok találhatók.
Kerítettség:	Kerítetlen
Kerítés típusa:	-
Domborzat, lejtés:	Sík terület, egyenetlen talaj

Lejtés mértéke:	-
Utcafront tájolása:	ÉNy-DK
Növényzet:	Fás-bokros, elhanyagolt
Építési tilalom, korlát:	Beépítésre nem szánt terület
Parkolás módja	Területen belül
<i>Közművesítettség</i>	
Elektromos ellátás:	Nincs
Vízellátás:	Nincs
Gázellátás:	Nincs
Szennyvízelvezetés:	Nincs

5 ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

5.1 AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁRA HÁROMFÉLE MÓDSZER ALKALMAZHATÓ:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költség alapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2012) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

A módszerek alkalmazásának indoklása:

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékebecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld.: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

A költség alapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, erőművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor
- Takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értéként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

5.1.1 PIACI ADATOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉRE ÉPÜLŐ MÓDSZER

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés
- megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése
- jelenlegi kialakítás, infrastrukturális ellátottság
- funkciók és alaprajzi kialakítás összhangja, műszaki színvonal

5.1.2 A HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. Az értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3 KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségeiből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraképítési vagy pódlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékkel történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

5.2 AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY TARTALMI ÉS FORMAI KÖVETELMÉNYEI

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelő jog megnevezését;
4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
6. a használt fogalmak értelmezését;
7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
 - a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
 - b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
 - c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
 - az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;

- azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
- az ingatlant bemutató fotó.

6 AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Telek piaci összehasonlítás – 14106 HRSZ					
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
	Monorierdő 14106 hrsz	1	2	3	4
		Monorierdő Középső u.	Pilis Őz u.	Monorierdő Monori út	Monorierdő
Övezeti besorolás	zártkert	zártkert/Üh	zártkert	zártkert/Üh	zártkert
Telek területe	4393 m ²	1300 m ²	908 m ²	2666 m ²	986 m ²
Ajánlat ára		3 000 000 Ft	3 000 000 Ft	8 000 000 Ft	2 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2017.06.	2017.06.	2017.06.	2017.06.
Ajánlat forrása		ing.com/ 22972131	ing.com/ 23421844	ing.com/ 23028477	ing.bazár/ 12437337
Ajánlat/ eladás		ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%
Korr. fajlagos egységár		1 962 Ft/m ²	2 808 Ft/m ²	2 551 Ft/m ²	1 724 Ft/m ²
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők					
Gazdasági környezet	Monorierdő község	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	zártkert	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Terület	4393 m ²	1300 m ² -15%	908 m ² -20%	2666 m ² -10%	986 m ² -20%
Beépítettség	10%	20% -20%	hasonló 0%	20% -20%	hasonló 0%
Megközelíthetőség	földút	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépítettség	beépítetlen	beépítetlen 0%	beépítetlen 0%	beépítetlen 0%	bontandó ép. 5%
Bevetett közművek	közművek nélkül	áram -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	áram, víz -10%
Egyéb szempont1	elhanyagolt	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Egyéb szempont2		hasonló 0%	kerítés, fűtő kút -20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár		981 Ft/m ²	1 404 Ft/m ²	1 530 Ft/m ²	1 121 Ft/m ²
Hasonlító fajlagos (átlag)ár	1259 Ft/m ²				
Becsült piaci érték	5 530 816 Ft				
KEREKÍTVE	5 500 000 Ft				

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:

5 500 000 Ft

Telek piaci összehasonlítás					
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok			
	Monorierdő 14036/2 hrsz	1	2	3	4
		Monorierdő Középső u.	Pilis Öz u.	Monorierdő Monori út	Monorierdő
Országi besorolás	zártkert	zártkert/Üh	zártkert	zártkert/Üh	zártkert
Telek területe	830 m ²	1300 m ²	908 m ²	2666 m ²	986 m ²
Beépíthetőség					
Ajánlat ára		3 000 000 Ft	3 000 000 Ft	8 000 000 Ft	2 000 000 Ft
Ajánlat ideje		2017.06.	2017.06.	2017.06.	2017.06.
Ajánlat forrása		ing.com/ 22972131	ing.com/ 23421844	ing.com/ 23028477	ing.bazár/ 12437337
Ajánlat/ eladás		ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%
Korr. fajlagos egységár		1 962 Ft/m ²	2 808 Ft/m ²	2 551 Ft/m ²	1 724 Ft/m ²
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők					
Gazdasági környezet	Monorierdő község	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	zártkert	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Terület	830 m ²	1300 m ² 5%	908 m ² 0%	2666 m ² 10%	986 m ² 0%
Domborzat	sík	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség	10%	20% -20%	hasonló 0%	20% -20%	hasonló 0%
Megközelíthetőség	földút	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépítettség	beépítetlen	beépítetlen 0%	beépítetlen 0%	beépítetlen 0%	bontandó ép. 5%
Panoráma	nincs	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%	nincs 0%
Panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Bevezetett közművek	közművek nélkül	áram -5%	hasonló 0%	hasonló 0%	áram,víz -10%
Egyéb szempont1	elhanyagolt	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%	kedvezőbb -10%
Egyéb szempont2		hasonló 0%	kerítés, fűt kút -20%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár		1 373 Ft/m ²	1 966 Ft/m ²	2 041 Ft/m ²	1 466 Ft/m ²
Hasonlító fajlagos (átlag)ár	1711 Ft/m ²				
Hasonlító fajl. átlagár m ² re	1711 Ft/m ²				
Becsült piaci érték	1 420 330 Ft				
KEREKÍTVE	1 400 000 Ft				

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:
1 400 000 Ft

7 AZ EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A zártkerti, beépítésre nem szánt területen fekvő, mezőgazdasági ingatlanok értékének becslését piaci összehasonlító adatok alapján számítottuk. A számítás eredménye alapján a

Monorierdő zártkert 14106 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értéke:	5 500 000.- Ft
azaz Ötmillió-ötszázezer forint	
Monorierdő zártkert 14036/2 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értéke:	1 400 000.- Ft
azaz Egymillió-négyszázezer forint	

Budapest, 2017.06.28.

ESTIMATE PRO KFT
1064 Budapest, Rózsa u. 44.
Adószám: 24313227-2-12
Tisztelt Ügyfelünk!
Molnár Mária
okleveles ingatlangazdálkodó(ESSEC)
vagyonértékelő
Nyt.szám: 814/2008

8 MELLÉKLETEK

8.1 TULAJDONI LAPOK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járati Képzési Központ
 Monor 2201 Monor, Nemzetőr utca 20. Pf. 53

Cím: 141

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 00005/22136/2017

2017.06.08

Szektor : 53

MONORIERDŐ

Zártkert 14106 helyrajzi szám

"Címkezés alatt"

I. RESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület

ha m2

kat. j. jöv.

k. fill.

alrészlet adatai

kat. j. jöv.

k. fill.

száma

6

4392

II. RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

eredeti határozat: 53966/2009.12.03

jogcím: vagyonkezelés

jogállás: tulajdonos

név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2213 MONORIERDŐ Béke köz 13.

III. RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

Önálló szöveges bejegyzés a monori azonos helyrajzi számú ingatlanból álló kistérségi

nyilvánítással a Kistérségi Előnk 90/2005.(VI.29.)KE-határozata alapján a hrsz. 14106 MONORIERDŐ Zártkert 14106 hrsz-ból keletkezett.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járati Hivatali Földhivatali Osztály
Monor 2201 Monor, Nemzetőr utca 23. Ft 53

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 36000/2009/04/24

2013.06.06

MONORIERDŐ

Térlet: 1/1

Zártkert 14036/2 helyrajzi szám

"cimkeprez alatt"

I. RESZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/körülített megnevezés/

m2

terület

ha m2

köt. t. jog.

k. full.

alrészlet adatai

ter. köt. jog.

ha m2 k. full.

Zártkert és ut

II. RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

eredeti határozat: 53056/2009.12.04

jogcim: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

nev: MONORIERDŐ FOSZEG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2213 MONORIERDŐ Bőke köz 13.

III. RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

Önálló szerepben bejegyzés a monori ásonos helyrajzi számú ingatlanból alakult község

nyilvánításával a Földhivatali Előzetes 99/2008. (VI. 29.) FÖH határozata alapján a hrsz. az 14036/2

zártkert 14036/2 hrsz-ból keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárásból került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

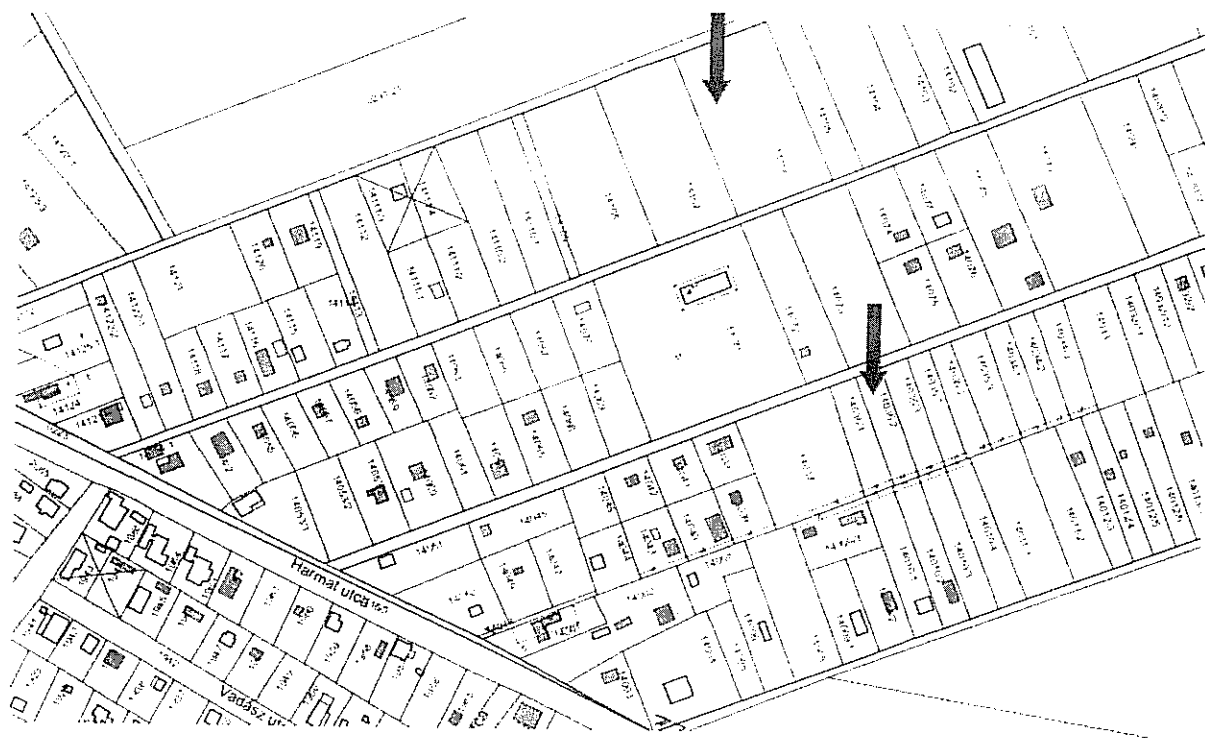
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

8.2 TÉRKÉPSZELVÉNY



8.3 TÉRKÉPEK

AZ INGATLANOK ORSZÁGON BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

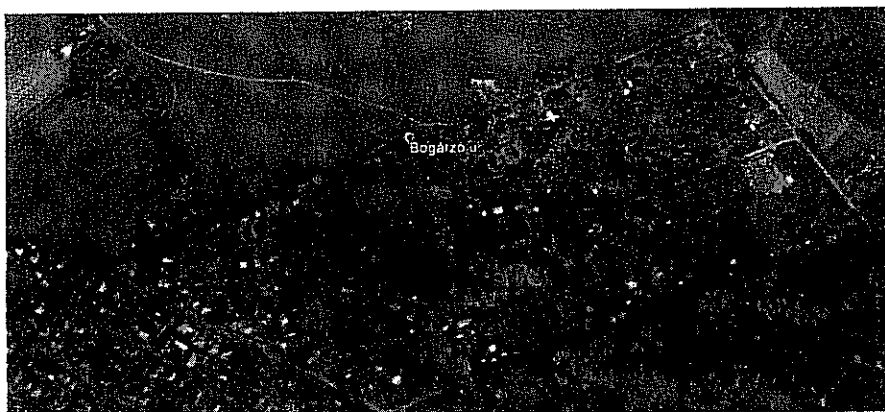


AZ INGATLANOK TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



MŰHOLD FELVÉTEL AZ INGATLANOKRÓL

14106 HRSZ



14036/2 HRSZ



8.4 FÉNYKÉP

14106 HRSZ –Ú INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE



14036/2 HRSZ-Ú INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE

