



Monorierdő Község Önkormányzat  
Polgármestere  
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.  
Telefon: 06-29-419-103  
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu






Ügyiratszám: Hiv/ /2023.

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság  
2023. február 28-i ülésére és

a Képviselő-testület 2023. február 28-i nyílt, rendes ülésére

**Javaslat a Monorierdő Tölgyfa utca 577. hrsz alatti önkormányzati ingatlan értékesítésével kapcsolatban**

Előterjesztő:	Szente Béla polgármester	
Előterjesztést készítette:	Csető Zoltán ügyintéző	
Törvényességi szempontból véleményezte:	Bozsóné Rab Tímea Mariann jegyző	

Melléklet: kérelem, ingatlan értékbecslés, tulajdoni lap, térkép másolat

Monorierdő Község Önkormányzat  
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága és  
Képviselő-testülete  
részére

### Helyben

Tisztelt Bizottság!  
Tisztelt Képviselő-testület!

Géza-Szász Attila ingatlan vásárlási szándékkal fordult az önkormányzathoz. Kérelmében előadta, hogy szeretné az önkormányzat tulajdonában álló 577 hrsz.-ú ingatlan megvásárolni.

Az ingatlan természetben Monorierdő, Tölgyfa utcában található.

- 577 hrsz.: belterület, kivett beépített terület, 544 m<sup>2</sup>

A TAKARNET rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy fenti ingatlan Monorierdő Község Önkormányzata tulajdonában áll. Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település Helyi Építészeti Szabályzatáról szóló 10/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete értelmében „Lke jelű” Kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjen.

### Határozati javaslatok

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslata:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága  
/2023.(II.28.) határozata

**Tárgy: Javaslat a Monorierdő Tölgyfa utca 577. hrsz alatti önkormányzati ingatlan értékesítésével kapcsolatban**

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta Géza-Szász Attila önkormányzati tulajdonú ingatlan vásárlási szándékára vonatkozó előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy *támogassa / ne támogassa* Géza-Szász Attila ingatlan vásárlási szándékát.
- 2) *Támogató döntés esetében:* A Bizottság javasolja, hogy a képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert, hogy Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16.§-a és 17.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonában lévő 577 hrsz-ú ingatlant.
- 3) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a jegyzőt az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati hirdetmény Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 3. számú mellékletében foglalt tartalommal történő elkészítésére.
- 4) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 3) pont szerinti pályázati hirdetményt aláírja és az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján közzé tegye.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

**b) Képviselő-testület határozati javaslatai:**

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2023.(II.28.) Kt. határozata**

**Tárgy: Javaslat a Monorierdő Tölgyfa utca 577. hrsz alatti önkormányzati ingatlan értékesítésével kapcsolatban**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Géza-Szász Attila önkormányzati tulajdonú ingatlan vásárlási szándékára vonatkozó előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta.

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy *támogatja / nem támogatja* Géza-Szász Attila ingatlan vásárlási szándékát.
- 2) *Támogató döntés esetében:* Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16.§-a és 17.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonában lévő 577 hrsz-ú ingatlant.
- 3) A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt az 1) pont szerinti ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati hirdetmény Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 3. számú mellékletében foglalt tartalommal történő elkészítésére.
- 4) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 3) pont szerinti pályázati hirdetményt aláírja és az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján közzé tegye.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2023. február 28.

Tisztelettel:

  
Sente Béla  
polgármester

**A 2213 Monorierdő, Tölgyfa utca 57. szám alatti  
ingatlan**

**Hrsz.: 577**

**Piaci Forgalmi Értékelése**

---

**Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő**

**Nyilvántartási szám: 900171/2021, 900170/2021**

**Tel.: 06203353305**

**Kelt.: 2023. 02. 10.**

---

## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, Tölgyfa utca 57.

Az ingatlan helyrajzi száma: 577

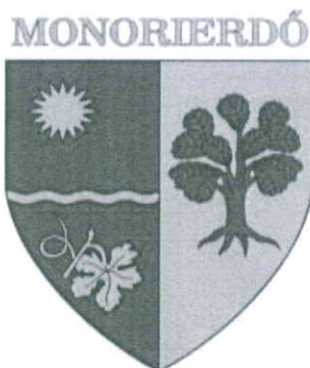
Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Monori járásban található Monorierdő községben elhelyezkedő belterületi építési telek.

Monorierdő 2006-ig Monor város településrésze volt és utána vált önálló községgé.



Monorierdő címere



Monorierdő zászlaja



Pozíció Magyarország térképén  
é. sz. 47° 18' 30", k. h. 19° 30' 00"



Pozíció Pest vármegye térképén

**Népessége 2021-ben 4578 fő volt.**

**A község Magyarország szívében, a vármegye középső részén , Budapesttől 42 km-re helyezkedik el.**

**Kiválóan megközelíthető közúton és vasúton is.**

**A vizsgált ingatlan lakóházas övezetben, rendezett környéken helyezkedik el.**



**További elemzés 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke ÁFA-, teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján

***11.051.000 Ft, azaz tizenegymillió-ötvenegyezer HUF***

---

**Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:**

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2023.05.10-ig érvényes.

**A helyszíni szemle időpontja:** 2023.02.09.

**Az értékelés fordulónapja:** 2023. 02. 10.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2023.02.10.



# Tartalomjegyzék

- 1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei**
- 2 Az ingatlanértékelési módszer rövid leírása**
  - 2.1 Forgalmi érték fogalma**
  - 2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**
- 3 Az értékelés célja és módszere**
- 4 Az ingatlan leírása**
  - 4.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**
  - 4.2 Az ingatlan közműveinek bemutatása**
  - 4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája**
- 5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**
  - 5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés**
  - 5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés**
- 6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások**

**Melléklet/Függelék:** Fényképek, tulajdoni lap szelvény, közmű térkép, hiteles térképmásolat

## **1 A megrendelő adatai, utasításai, az értékelés előzményei:**

Megbízó neve: Monorierdő Község Önkormányzata

Megbízó címe: 2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: -

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 577 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, Tölgyfa utca 57. szám alatti ingatlan tulajdonjogának piaci forgalmi értékének meghatározására.

## **2 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása**

### **2.1 Forgalmi érték fogalma:**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet- három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés, költségalapú értékelés.

### **2.2 Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés**

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos értékelési ár ( a lehetséges árak várható értéke), melyet az EVS 2003 a következő képen definiál:

„ A piaci ár azt az árat (értéket) jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban (ingatlanban) való érdekeltség (jelen esetben tulajdonjog) méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- Az eladó hajlandó az eladásra
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elégségesen hosszú idő áll rendelkezésre
- A tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik



- A vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik
- Az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### 1 Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélsőértéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

#### 2 Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### 3 Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4 Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok

- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5 Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6 Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitás) szorzataként kell megállapítani.

### 3 Az értékelés célja és módszere

#### **Az értékelés célja:**

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

#### **Az értékelés módszere:**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

Az értékbecslés elkészítéséhez felhasználtam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat, áttanulmányoztam a tulajdoni lapot, térképmásolatot. Információt gyűjtöttem az utóbbi idők hasonló ingatlanainak adás-vételi és kínálati áraitól. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyoneérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyontárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

A megállapított értéken az ingatlannak értékesíthetőnek kell lennie a szakvélemény korlátozó feltételeivel összhangban.

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becserék az ingatlan mőszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex mőszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsölő tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

## **4 Az Ingatlan leírása**

### **4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 577

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, Tölgyfa utca 57.

Telek terület: 544 m<sup>2</sup>



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Monor 2201. Monor Pf.53.

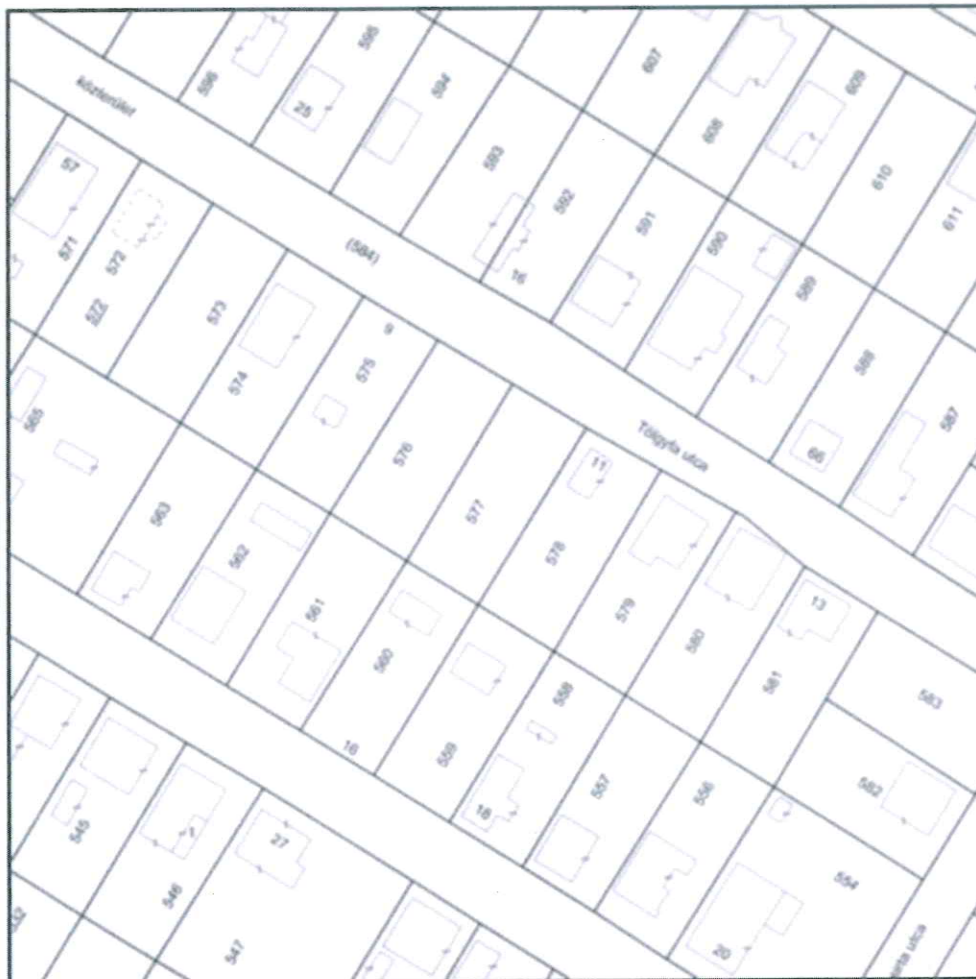
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.02.10 13:21:17

Helyrajzi szám: MONORIERDŐ belterület 577

Megrendelés szám: 189799/4/2023

Méretarány: 1 : 1000



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

Pest Vármegyei Kormányhivatal Monor 2201. Monor Pf.:53.				
Ingatlan leíró adatai 2023.02.10				
MONORIERDŐ Belterület 577 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
. Kivett beépítetlen terület	0	544	0.00	

#### 4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:

A terület közmű ellátottsága: villany, távközlés

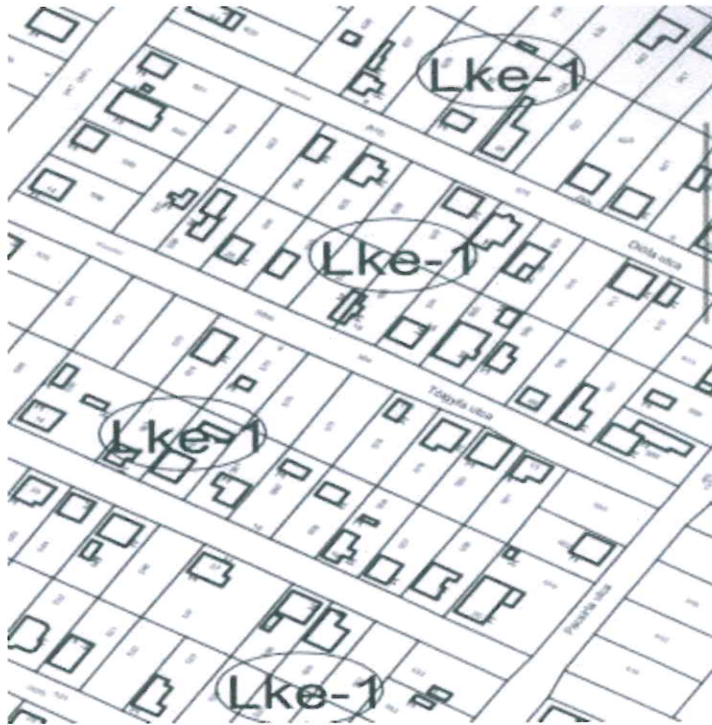


/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

Az utcában minden közmű megtalálható.

#### 4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlanon felépítmény nem található, természetes növényzettel (fű) benőtt terület.



Övezeti besorolás: LKE-1 (kertvárosias lakóterület)

#### 21. Kertvárosias lakóterület

##### 22. §

- (1) 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 helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
  - e) sportépítmény,
  - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (2) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

## 2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Lke-1	O/SZ	500	30	50	5,5
4	Lke-2	O	1000	30	50	5,5
5	Lke-3	O	700	30	50	5,5

/Forrás: monorierdo.hu/

## 5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### 5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra. Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus ( belterületi telek) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

Az értékelési megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, azért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, hasonló ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket ( akár a területre , akár az adás-vételi értékre vonatkozót) az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságaik , amelyek az érték alakulását jelentősen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezők.

A dolgozatban az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, valamint értékmódosító hatásukat százalékosan is meghatároztam.

A páros összehasonlítási módszert alkalmazhatjuk minden olyan ingatlan értékelése esetében, ahol piaci összehasonlító elemzést alkalmazhatunk. A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A rendelkezésemre álló adathalmazból kiválasztottam 5 db Monorierdő és környéki ingatlant, melyet alkalmasnak találtam a piaci összehasonlító adaton alapuló forgalmi értékbecsléshez. Az értékmódosító tényezők figyelembe vételével kiszámoltam a módosított (ún. korrigált) fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként határoztam meg.

## **5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés**

A forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatokból kiindulva a vizsgált eszköz az összehasonlítás bázisától egyes tulajdonságaiban eltér. Azok a tulajdonságok, amelyek az érték alakulását lényegesen befolyásolják, az értékmódosító tényezők.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az egyes értékmódosító tényezők lehetnek értéknövelő, vagy értékcsökkentő tényezők.

Az értékmódosításokat az összehasonlító adatok fajlagos négyzetméteráraiból számítjuk.

A 25/1997. (VIII.1) PM rendelet szerint

„A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.”



Figyelembe vettük az összehasonlítás során, hogy az értékmódosító tényezők egyenként és együttes hatása ne haladja meg a 30%-ot, (ha ez így van, akkor nem jó az összehasonlító adat)

Az értékmódosító tényezőknek az a szerepe, hogy a kiinduló adatból( az összehasonlító adatból) egy piaci logika alapján levezetett számítással „megkapjuk a saját ingatlanunk értékét” ( a korrigált fajlagos érték sorén, majd ezek szórásait kiküszöbölve átlagoljuk ezen módosított korrigált értéket.)

Az értékmódosító (korrekciós) tényezők számszerűsítésekor ( a százalékos mértékek megadása során) a piaci logikából kell kiindulni.

Az értékmódosító tényezők között a legfontosabb az ingatlan elhelyezkedése, így ezen korrekciós tényező került az első helyre ( ez csak akkor mellőzhető, ha az összehasonlító adatok a közvetlen környezetből származnak, így az elhelyezkedésnek nincs számottevő értékmódosító hatása).

Kiinduló adatnak az egyes az összehasonlító ingatlant (ingatlanokat) tekintjük és ezen ingatlanhoz viszonyítjuk a dolgozatban vizsgált ingatlanunkat.

Ekkor egy pozitív korrekció azt jelenti, hogy a vizsgált ingatlanunk ezen korrekciós tényező vonatkozásában jobb, mint az összehasonlító adat, negatív korrekció pedig azt jelenti, hogy ezen korrekciós tényező vonatkozásában a vizsgált ingatlanunk gyengébb, mint az összehasonlító adat.

A tárgyi ingatlan értékelése során az alábbi korrekciós tényezőket vettem figyelembe:

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	10.750.000	12.620.000	10.970.000	12.500.000	12.700.000
Netto belterület m2	565	601	544	630	588
Fajlagos vételár Ft/m2	19.002	<b>21.000</b>	20.170	19.830	21.571
Korrekció %	0	0	0	0	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	19.002	21.000	20.170	19.830	21.571

Forrás saját illetve ingatlanközvetítói bázis.

A számítások során minden számítási műveletnél az adatokat lefelé kerekítettem az óvatosság elvének megfelelően.

Az összehasonlító adatok területszámítása megegyezik a vizsgált ingatlan területszámításával. Tekintettel arra, hogy az összes értékesítés 1 éven belül történt, az értékesítés idejéhez kapcsolódó korrekcióval nem számoltam.

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

**Átlagos korrigált fajlagos Érték: 20.314 - Ft /m<sup>2</sup>**

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

**A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke**

A 2213 Monorierdő, Tölgyfa utca 57. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**11.051.000 Ft, azaz tizenegymillió-ötvenegyezer HUF**

---

Összeben határozom meg.

## 6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

- Általános alapfeltételek:

A vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- Speciális alapfeltételek:

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valóságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelmen kívül hagytam a bérbeadás és az értékesítés Szja, Áfa és egyéb adókötelezettségeit, tekintettel arra, hogy ezen adómértékek az elmúlt időszakban gyakran változtak, jövőbeni százalékkulcsuk meghatározása nem lehetséges.

Jogi kérdésekben nem nyilvánítok véleményt. Az értékelés során nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a

beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak

tekinthetőek, de valóságukért nem vállalható felelősség. Nem képezte a megbízás tárgyát az

ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül amely konkrétan megemlítsésként került a szakvéleményben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

**Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotban lett értékelve.**

Az ingatlan műszaki állapotának felmérése szemrevételezéssel történt, a megállapított érték a szemrevételezés-kori állapotra vonatkozik. Nem képezte értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.

Az értékelt lakóház alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem.

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képzésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezést a helyszínen nem tapasztaltunk.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges értékek (piaci, bérleti) a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

A szakvélemény- figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak és a bérleti díjak kalkulálható változásait- a kiadástól (A szakvéleményben feltüntetett fordulónaptól) számított 90 napig érvényes.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megbízó tulajdonát képezi és csak a megbízó által közölt célokra használható fel. A szakvélemény ezen kívül bármely felhasználásához a készítő írásos hozzájárulása szükséges.

- Értékbecslői nyilatkozat

Értékbecslési tevékenységem során a tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkot megőrzöm. Az értékelést végző nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy műszaki okokért, eseményekért amelyek befolyásolják a számításokban megadott értékeket, az elemzések megállapításait.

A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Megjegyzés: a fényképek a helyszíni szemle időpontjában készültek.

2023. 02.10.

Szabó Edit



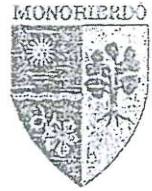
2023-01-19

*[Handwritten signature]*

G. Zdi



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



Telefon: 06-29-419-103

Fax: 06-29-619-390

E-mail: merdo.hivatal@monornet.hu

Érdesség: 2023. 01. 19.

MV/175-1/2023

Melléklet  
Munka...db

Állás: *[Handwritten initials]*

**KÉRELEM**

Alulírott *[Handwritten signature]* (név), *Tálagyfa utca 65* (lakcím)  
*AAHla*

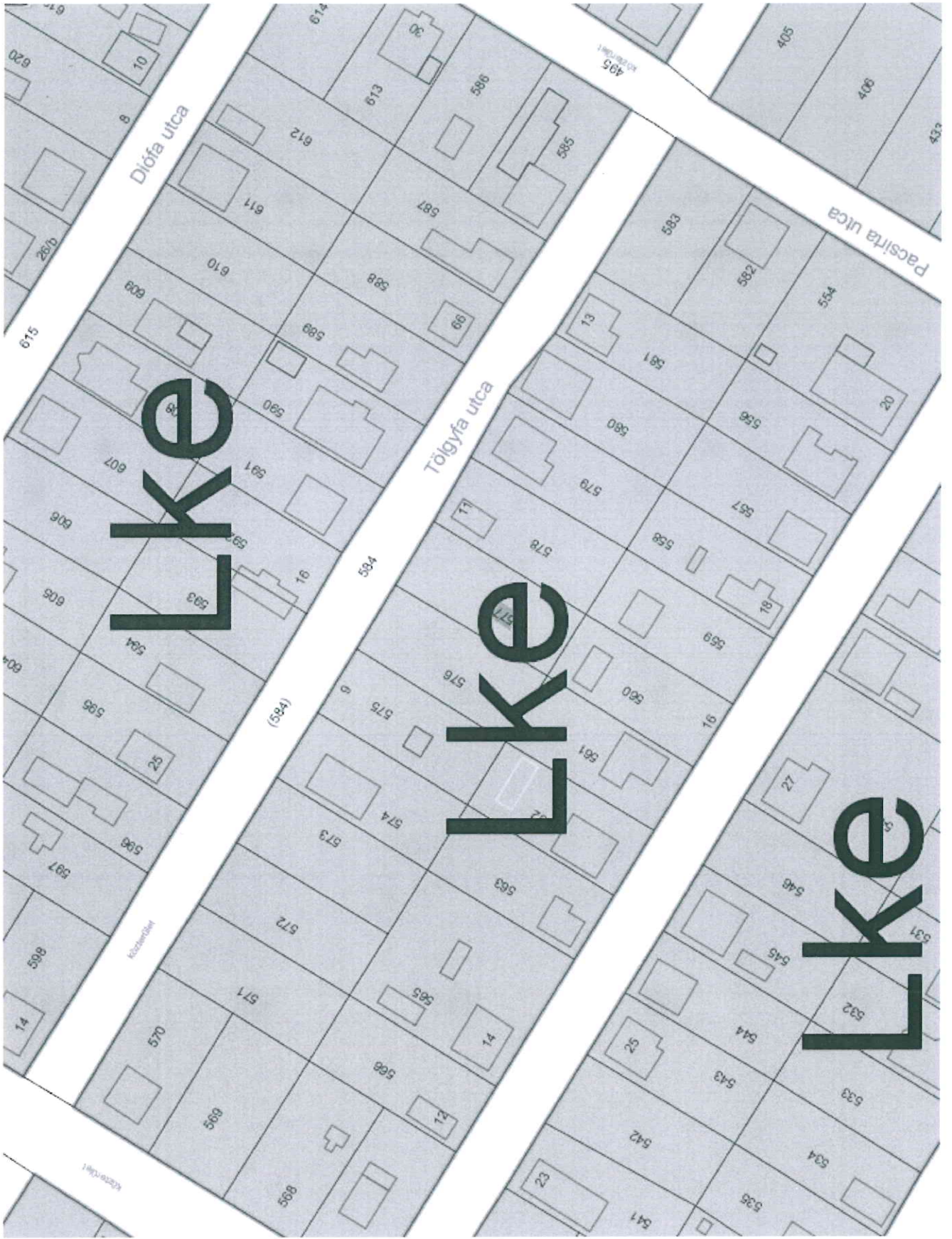
az alábbi kérelemmel fordulok a Polgármesteri Hivatalhoz:

*Meg szeretném vándorolni a 577. h. r. sz.  
számú önkormányzat tulajdonát  
birtokba vételét. Ezzel kapcsolatban  
szeretnék egy elbitáló imáttal.*

Kelt: Monorierdő, 2023. 01. 18.

06202918519,

Aláírás: *[Handwritten signature]*



LKE

LKE

LKE

Diófa útca

Tölgýfa útca

Þaccsirta útca

619  
618  
617  
616  
615  
614  
613  
612  
611  
610  
609  
608  
607  
606  
605  
604  
603  
602  
601  
600  
599  
598  
597  
596  
595  
594  
593  
592  
591  
590  
589  
588  
587  
586  
585  
584  
583  
582  
581  
580  
579  
578  
577  
576  
575  
574  
573  
572  
571  
570  
569  
568  
567  
566  
565  
564  
563  
562  
561  
560  
559  
558  
557  
556  
555  
554  
553  
552  
551  
550  
549  
548  
547  
546  
545  
544  
543  
542  
541  
540  
539  
538  
537  
536  
535  
534  
533  
532  
531  
530  
529  
528  
527  
526  
525  
524  
523  
522  
521  
520  
519  
518  
517  
516  
515  
514  
513  
512  
511  
510  
509  
508  
507  
506  
505  
504  
503  
502  
501  
500  
499  
498  
497  
496  
495



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/7681/2023

2023.02.15

**MONORIERDŐ**

Szektor: 53

**Belterület 577 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	544	0.00		

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36000/2009.04.24

eredeti határozat: 53866/2008.12.04

jogcím: vagyonmegosztás

jogállás: tulajdonos

név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2213 MONORIERDŐ Béke köz 13.

**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 577 hrsz-ból keletkezett.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**