



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



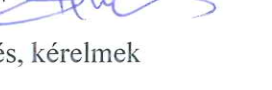


Előterjesztés száma: /2024.

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság  
2024. május 30-i ülésére és  
a Képviselő-testület 2024. május 30-i nyílt, rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítése

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

Melléklet: térkép, tulajdoni lap, ingatlan értékbecslés, kérelmek

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

### Helyben

Tisztelt Bizottság!  
Tisztelt Képviselő-testület!

Juhász Gábor és a Biztos Pont Szociális Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft. ingatlan vásárlási szándékkal fordult az önkormányzathoz. Kérelmében előadta, hogy szeretné az önkormányzat tulajdonában álló Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlant megvásárolni.

Monorierdő Község Képviselő-Testületének 23/2024.(I.30.) Kt. határozatában felhatalmazta a polgármestert, hogy értékeltesse fel a Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlan forgalmi értékét.

Monorierdő Község Képviselő-Testületének 77/2024.(IV.30.) Kt. határozatában felhatalmazta a polgármestert, hogy a fent említett ingatlant értékesítse.

A pályázat lefolytatáshoz szükséges a Képviselő-Testületének döntést hozni a minimális pályázati vételár vonatkozásában.

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  
/2024.(V.30.) határozata

Tárgy: Javaslat a Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítése

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság a Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítés vonatkozásában készített előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy ..... Forint vételártól határozza meg az ingatlan pályáztatását.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

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

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
/2024.(V.30.) Kt. határozata**

**Tárgy: Javaslat a Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítése**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Monorierdő, Róka utca 31. (1267/8 hrsz.) szám alatti ingatlan értékesítése vonatkozásában készített előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy ..... Forint vételárban határozza meg az ingatlan pályázatának minimum árát.

Határidő: azonnal

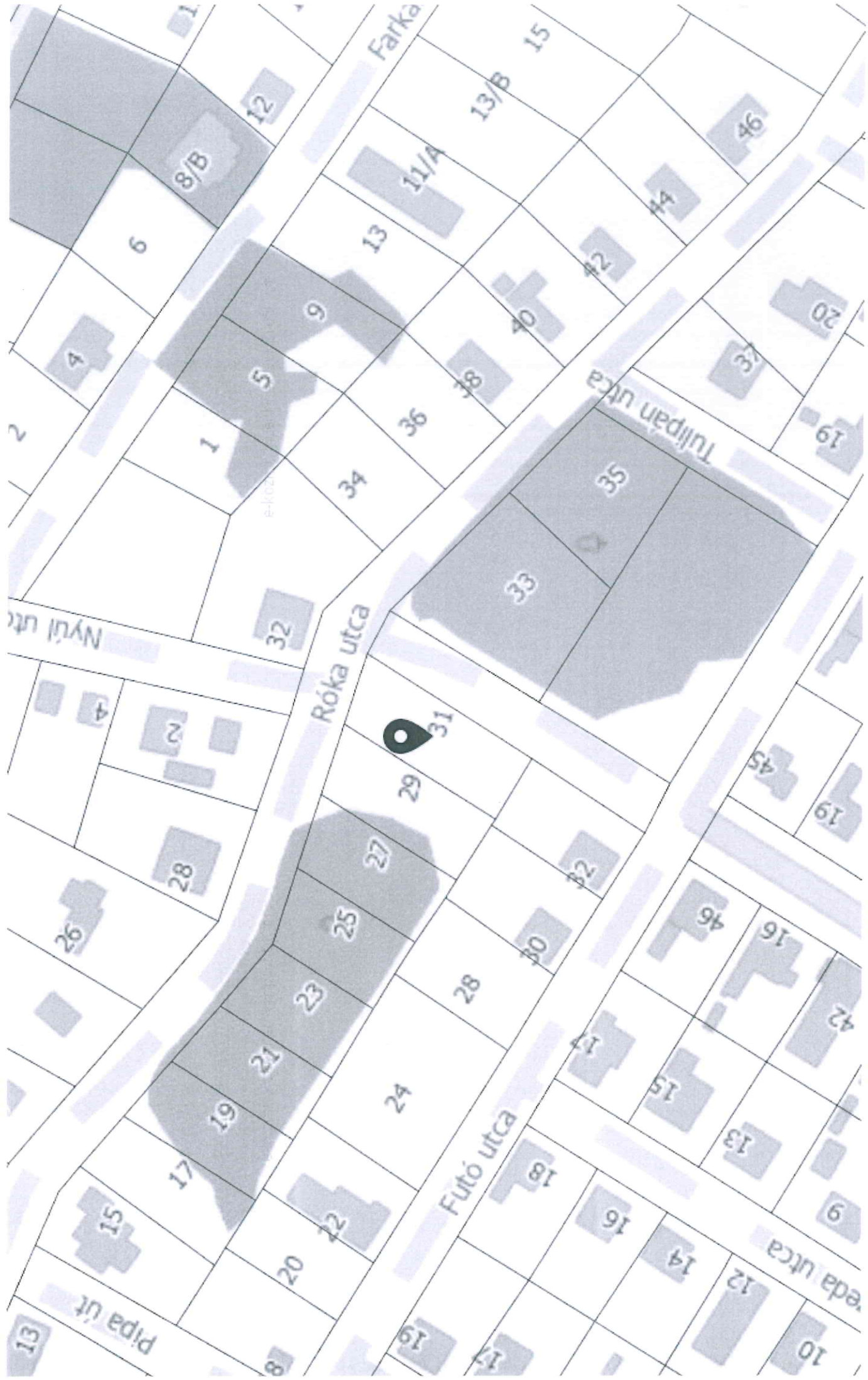
Felelős: polgármester, jegyző

Kelt: Monorierdő, 2024. május 22.

Tisztelettel:



Sente Béla  
polgármester



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

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1123/2024

2024.01.09

Szektor: 53

## MONORIERDŐ

Belterület 1267/8 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ Róka utca 31.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

0

663

0.00

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15

jogcím: vagyonmegosztás

jogállás: tulajdonos

név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2213 MONORIERDŐ Béke köz 13.

Eredeti bejegyző határozat: 53866/2008.12.04.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15

Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan az 1267 hrsz megosztásából alakult ki.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39281/2013.04.10

Vezetékjog

VMB-251/2012. engedély számú 3246 sz. Monorierdő 0,4 kV-os vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 2 m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44.

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

**A 2213 Monorierdő Róka utca 31. szám alatti ingatlan**

**Hrsz.: 1267/8**

**Piaci Forgalmi Értékelése**

---



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

**Tel.: 06203353305**

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

**Kelt.: 2024. 03. 26.**

---

## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

**Az ingatlan címe:** 2213 Monorierdő Róka utca 31.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 1267/8

**Az értékelés célja:** Piaci forgalmi érték meghatározása

**Az értékelés módszere:** Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

**Az ingatlan rövid jellemzése:**

A vizsgált ingatlan a Pest vármegyében található Monorierdő községben helyezkedik el.

A település a vármegye középső részén, Budapeستől délkeletre 42 km-re, a 4-es főút és a Budapest–Cegléd vasútvonal érintkezési pontjában, a Budapest Liszt Ferenc nemzetközi repülőtértől 22 km-re, a Gödöllői-dombság és a Duna–Tisza közti homokhátság találkozásánál fekszik.

A főváros közelsége, a jó autóutak, a jól megszervezett tömegközlekedés; a kiváló háttér-infrastruktúra elősegíti Monorierdő gyors fejlődését.



**Monorierdő címere**



**Monorierdő zászlaja**



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



Pozíció Pest vármegye térképén

**A vizsgált ingatlan aszfalt úton megközelíthető terület.**

**Az ingatlan lakóházas övezetben, rendezett környéken helyezkedik el.**

**További elemzés a 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

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

***8.568.000 Ft, azaz nyolcmillió-ötszázhatvannyolcezer 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 2024.06.26-ig érvényes.

**Az értékelés fordulónapja:** 2024. 03. 26.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2024. 03. 26.



# 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 közműinek bemutatása
    - 4.3 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája
  - 5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
    - 5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értébecslés
    - 5.2 Korrekciós táblázat, értékképzés
  - 6 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások
- Melléklet/Függelék: Közmű térkép, tulajdoni lap , övezeti térkép

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

Megbízó neve: Monorierdő Község Önkormányzat

Megbízó címe: 2213 Monorierdő Szabadság utca 50/A

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: tulajdonos

A megrendelő utasításai:

A megbízó megbízza Szabó Edit Megbízottat a 1267/8 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő Róka utca 31. 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 összehasonlításra 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 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 Végső 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 árainról. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonerék megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyon tárgyak 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 becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, 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 értékbecsítő 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: 1267/8

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő Róka utca 31.

Telek terület: 663 m<sup>2</sup>



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám:452848/4/2024  
2024.03.26

Szektor: 53

**MOJ ORBIERDŐ**

**Belterület 1267/8 helyrajzi szám**

2213 MONORIERDŐ Róka utca 31.		<b>LRÉS Z</b>			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2	adatok k.fill
Kivett beépítetlen terület		0	663	0.00	

**ILRÉS Z**  
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15  
jogaim: vagyonmegosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2213 MONORIERDŐ Béke köz 13.  
Eredeti bejegyző határozat: 53866/2008.12.04.

**ILRÉS Z**  
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15  
Önálló szöveges bejegyzés az I/1 alatti ingatlan az 1267 hrsz megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15 törli határozat: 42915/2/2017.07.24  
eredeti határozat: 47214/2010.08.23  
Keretbiztosítéki jelzálogjog 97 000 000 FT, azaz kilencvenhétmillió FT összeg erejéig.  
tartós jogviszonyból eredő követelés biztosítására. első zálogjogi ranghelyen, tartós  
jogviszonyból eredő követelés biztosítására. Lásd még Monorierdő 1208 hrsz-ú, 1209 hrsz-ú  
1212 hrsz-ú, 1213 hrsz-ú, 1234 hrsz-ú, 2288/2 hrsz-ú és 2290/4 hrsz-ú ingatlanokat is!  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39281/2013.04.10  
Vezetékjog  
VMB-251/2012. engedély számú 3246 sz. Monorierdő 0,4 kV-os vezetékrendszer javára a vázrajz  
szerinti 2 m<sup>2</sup> területnagyságra:  
jogosult:  
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679  
cím : 6724 SZEGED Fulz utca 44.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

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

A terület közműi: szélessávú internet

A terület előtt közvetlenül víz, villany, gáz, csatorna közmű található.



/Forrás: [ekozmu.e-epites.hu/](http://ekozmu.e-epites.hu/)

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

A területen felépítmény nem található.

A vizsgált ingatlan szilárd burkolatú úton megközelíthető, szabályos téglalap alakú, sík terület.

Övezeti besorolás: LKE





/Forrás: monorierdo.hu/

## 2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési ívezet		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

## 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 építési 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, ezért a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslést alkalmaztam, a vizsgált ingatlan a közelmúltban értékesített hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, 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 vonatkozó) 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 szakvéleményben 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 értébecsléshez. 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 négyzetméter áraiból 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 során, 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.

**Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetőek teljesen megbízhatónak, így amennyiben ezek használatát választjuk, szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzókat kell alkalmazni.**

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

Elhelyezkedés, megközelíthetőség
Általános statikai állapot
Általános műszaki állapot
Közművesítettség

„T”	1- es adat	2-es adat	3-as adat	4-es adat	5-ös adat
Vételár Ft	10.950.000	13.500.000	9.450.000	8.650.000	12.150.000
Netto belterület m2	783	1021	805	673	944
Fajlagos vételár Ft/m2	14.006	<b>13.210</b>	11730	12.820	12.851
Korrekció %	0	0	0	0	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	14.006	13.210	11.730	12.820	12.851

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: 12.923,4 - 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 Róka utca 31. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**8.568.000 Ft, azaz nyolcmillió-ötszázhatvannyolcezer**

**HUF**

---

Összegben határozom meg.

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 valódiságát 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 valódiságukért 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 megemlítésre

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

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 képesítésünk 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: ---

2024.03.26.

Szabó Edit





## Rövid összefoglaló a Monorierdőre tervezett fejlesztési elképzelésekről

Társaságunk a **Biztos Pont Szociális Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Kft.** 2016-ban alakult azzal a céllal, hogy szociális szolgálatot biztosítson különböző célcsoportnak, többek között mentális betegeknek, fogyatékkal élőknek, időseknek.

Tevékenységünket kislétszámú szociális intézmények (támogatott lakhatás) indításával kezdtük meg Érden. Az eltelt közel 8 év alatt 13 ingatlanban nyújtunk ellátást több mint 130 beteg embernek, több mint 30 elkötelezett munkatársunkkal. Érd mellett Martonvásáron és Székesfehérváron is vannak intézményeink, amelyek működési engedéllyel rendelkeznek és állami támogatásban részesülnek.

Eredeti terveink között szerepel az idős korosztállyal való speciális foglalkozás is. Évek alatt több kísérletet is tettünk már egy idősgondozási modell kidolgozására és megvalósítására. Most látjuk elérkezettnek az időt, hogy újragondoljuk és elindítsuk ezt az irányt. Mint ismeretes Hazánk hatalmas ellátási problémákkal küzd a szociális ágazat, közte az idősek számára biztosított, megfelelő (egyéni szabott, az aktív időskort támogató), minőségi szolgáltatások kapacitáshiánya miatt, így bízunk abban, hogy a térség ellátási gondjain is enyhíteni tudunk.

Elképzelésünk szerint egy Pest megyei városban alakítanánk ki ezt a nyugdíjasoknak szóló konstrukciónkat. Monorierdőt erre minden tekintetben alkalmas településnek gondoljuk. A Béke közti ingatlanon egy kb. 15-20 lakrészből álló **Nyugdíjas falut** hoznánk létre még aktív önellátó idős személyeknek ill. házaspároknak. A közelben található Művelődési ház ideális helyszín lenne a számukra is nyújtandó szolgáltatásokhoz.

A Róka utcai ingatlanon pedig egy **Nyugdíjas Panziót** építenénk, terveink szerint 1.200 m<sup>2</sup>-en, kb. 50 fő önellátásra képes idős embernek adnánk otthont és nyújtanánk neki szociális szolgáltatásokat.

A terveink megvalósításához a településen 2 megfelelő ingatlant találtunk, amelynek megvásárlására szeretnénk ajánlatot tenni. Az ingatlanok megvásárlása után az építési engedélyek birtokában egy gyors technológia segítségével akár már ősszel meg tudjuk kezdeni a működésünket.

Kérjük a helyi önkormányzat támogatását és együttműködését.

Köszönettel:  
Gacsalné Kun Éva  
ügyvezető

2023 DEC 0 4.  
Hij. 2023.12.05. De

## Monorierdő Titkárság

**Feladó:** Gábor Juhász <juhaszgobe55@gmail.com>  
**Küldve:** péntek 2023. december 1 12:17  
**Címzett:** titkarsag@monorierdo.hu

C. 2.

Tisztelt Önkormányzat!

Juhász Gábor vagyok Monorierdei lakos.

Kérem az előző emailemet hadják figyelmen kívül.Földhivatali utánajárás után szeretném a vásárlási szándékomat az alábbi címekre be nyújtani :

Róka utca 1267/8hrsz

Farkas utca 1208/hrsz

Kérem az Önkormányzatot pozitív elbírálását.

Üdvözlettel: Juhász Gábor

Tel:0670/531-06-37

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 DEC 0 6.	
Hij/2322-4/2023	Melléklet	.....db
Előszám:	Utószám:	Feladó: CA