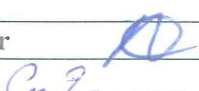


ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2025.05.27.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat a 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester	
Készítette: Csető Zoltán ügyintéző	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
 jegyző h.	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
 jegyző h.	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: (a megfelelő vastagon szedett)	
A Képviselő-testület évi munkaterve Jogszabály, jogszabályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): 4 db	
A jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják: Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: igen / nem	
Adó iroda	
Pénzügyi iroda	
Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / nem	
Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési hatásai: a tárgyévi, 2025 évi költségvetésre: van / nincs Várható kihatás a költségvetés előirányzatán Ft Tartalékkeret felhasználása szükséges: Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft a következő évi, 2026 évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / egyszerű többség szükséges	
A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / nem	
Nyilvános ülésen tárgyalható: igen / nem	
Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / nem	
Helye: Monorierdő hivatalos weboldal	
Felelős: Csető Zoltán	
Határidő: 2025.05.30.	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem 2025.05.30-tól 2025.06.23-ig Felelős: Németh Brigitta Ágnes Határidő: 2025.05.30.	



Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Hegedűs Dóra ingatlan vásárlási szándékkal fordult az önkormányzathoz. Kérelmében előadta, hogy szeretné az önkormányzat tulajdonában álló 1267/1 hrsz.-ú ingatlan megvásárolni.

Az ingatlan természetben Monorierdő, Róka utca 17. szám alatt található.

- 1267/1 hrsz.; belterület, kivett beépítetlen terület, 564 m²

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.

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 125/2025.(IV.29.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy támogatja ingatlan eladását és felhatalmazta a polgármester, hogy az ingatlan piac forgalmi értékét becsültesse fel.

2025.05.20. napján elkészült a Monorierdő 1267/1 hrsz.-ú ingatlan becsült piac forgalmi értékelése mely alapján az ingatlan 9.989.000 Ft, azaz kilencmillió-kilencszázyolcvankilencezer forint.

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 /2025.(V.27.) határozata

Tárgy: Javaslat a 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta javaslat a 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatal vonatkozásában készített előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy *támogassa / ne támogassa* 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítést.
- 2) *Támogató döntés esetében:* A Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület az ingatlan pályázatának minimális árát Forintban határozza meg.
- 3) *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 1267/1 hrsz.-ú ingatlant.
- 4) 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.
- 5) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 4) 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
/2025.(V.27.) Kt. határozata**

Tárgy: Javaslát a 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta javaslat a 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatala vonatkozásában készített 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* 1267/1 hrsz.-ú ingatlan értékesítést.
- 2) *Támogató döntés esetében:* A Képviselő-testület az ingatlan pályázatának minimális árát Forintban határozza meg.
- 3) *Támogató döntés esetében:* Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy 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 1267/1 hrsz.-ú ingatlant.
- 4) 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.
- 5) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 4) pont szerinti pályázati hirdetményt aláírja és az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján közzé tegye.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Kelt: Monorierdő, 2025. május 22.

Tisztelettel:


Borbás Viktor
polgármester



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



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült: Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 29-én megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
125/2025.(IV.29.) Kt. határozata

Tárgy: Javaslat 1267/1 hrsz.-ú ingatlan vételi szándékával kapcsolatban

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Javaslat 1267/1 hrsz.-ú ingatlan vételi szándékával kapcsolatban vonatkozó előterjesztést és figyelembe véve a Humán Bizottság és a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta.

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja Hegedűs Dóra ingatlan vásárlási szándékát.
- 2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bízson meg független ingatlan értékbecsölt a monorierdői 1267/1 hrsz. alatti ingatlan értékének megállapítására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Borbás Viktor
polgármester


Udvari-Rab-Tímea Mariann
jegyző

A 2213 Monorierdő, belterület 1267/1 helyrajzi szám

alatti ingatlan

Hrsz.: 1267/1

Érkezett: 2025. MÁJ. 22

Szignálva: SU

Ügyintéző: CSZ

Piaci Forgalmi Értékelése

MONORIERDŐ POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2025. MÁJ. 22	4.362 / 4629 J
HIV/1267-1/2021 szám: 1277-2/2021	Melléklet dt:
Előzet:	CSZ

Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő

Nyilvántartási szám: 900171/2021, 900170/2021

Tel.: 06203353305

Kelt.: 2025. 05.20.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő 1267/1

Az ingatlan helyrajzi száma: 1267/1

Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

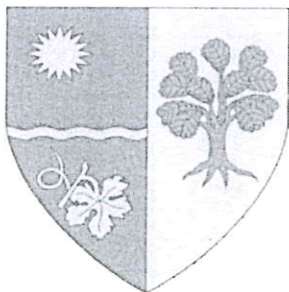
Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

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



Monorierdő zászlaja

Monorierdő címere



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

9.989.000 Ft, azaz kilencmillió-kilencszáznyolcvankilencezer

HUF

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

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

Az értékbéslés 90 napig, azaz 2025.08.20-ig érvényes.

Az értékelés fordulónapja: 2025.05.20.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2025. 05.20.



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: tulajdoni lap , közmű térkép, övezeti térkép

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 1267/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, 1267/1 helyrajzi 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 értébecslés 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 m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, 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 áráiról. A helyszíni szemle alkalmával megvizsgáltam az ingatlan településen való elhelyezkedését, infrastruktúráját az ingatlan műszaki paramétereit. A látottakról feljegyzéseket, fényképeket készítettem.

A vagyonérték 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 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 értékbefolyásoló 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: 1267/1

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, belterület

Telek terület: 564 m²

Pest Vármegyei Közműhivatal
Monor 2201. Monor PF.53.

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005 21631/2025

2025.05.20

Szektor: 53

MONORIERDŐ

Belterület 1267/1 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ Bóka utca 13.		ERŐS Z	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.aj. jöv. állomány adatai
alrészlet adatai		ha m ²	sz. m ² k. m ²
számlázott terület	0	554	0.00
2. Elvett beépítetlen terület	0		
ERŐS Z			

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, Önkormányzat: 10471/2012/2011.12.15
eredeti határozat: 10000/2000.04.24
jogforrás: megvásárlás
jogállás: tulajdonos
név: MONORIERDŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2213 MONORIERDŐ Bóka köz 13.
Eredeti bejegyző határozat: 53006/2000.11.01.

2. Bejegyző határozat, Önkormányzat: 10471/2012/2011.12.15

Önkormányzat bejegyzés az 1/1 alatti ingatlan az 1267 ksz megvásárlásáról alakult ki.

Az Ehiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a katasztrális névvel megjelölt ingatlan adatait, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokat. A szemle másolat a rendelkezésre álló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum nem minősül hiteles másolatnak, eredeti dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap katasztrális határolási rajzzal ellátott másolat. Másra nem használható.

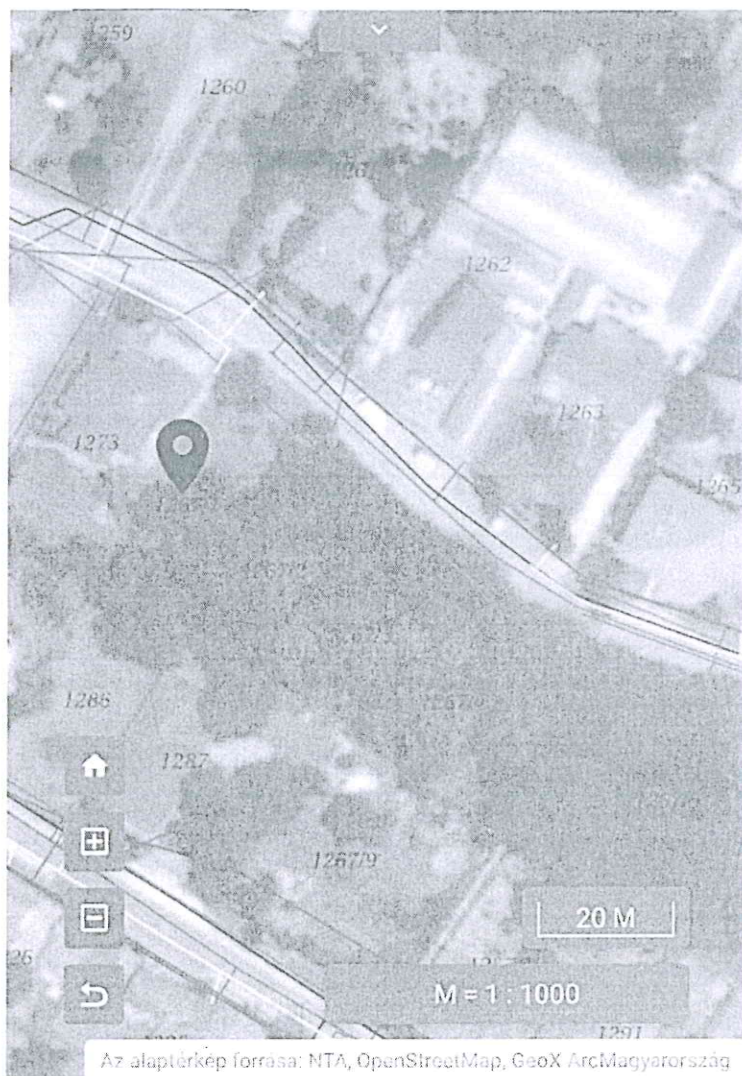
TULAJDONILAP VÉGE

4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:

A terület közmű ellátottsága:

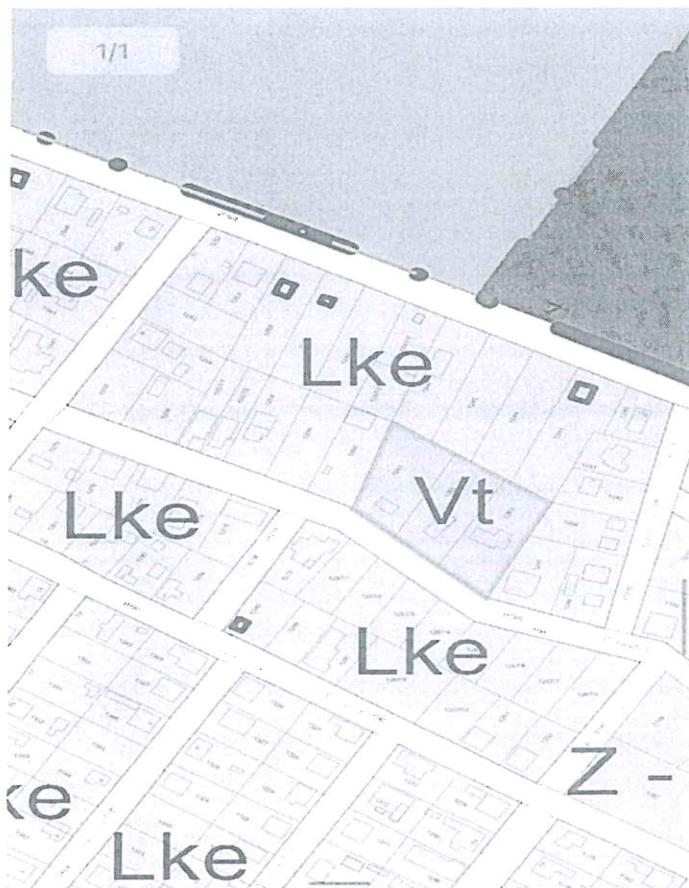
/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

Az utcában minden közmű megtalálható.



4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

Az ingatlan LKE övezetben található belterületi építési telek.



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

„T”	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	21.000	20.170	19.830	21.571
Korrekcio %	0	-10	0	0	-5
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	19.002	18.900	20.170	19.830	20.492,45

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői 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: 19.678,89 - Ft /m2

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Az óvatosság elve alapján a végső becsült forgalmi érték meghatározásához további -10 % korrekciót használlok.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke

A 2213 Monorierdő, belterület 1267/1 helyrajzi szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**9.989.000 Ft, azaz kilencmillió-
kilencszáznolcvankilencezer HUF**

Összegben 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 vagyonértékelés 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: ---

2025.05.20.

Szabó Edit



Pest Vármegyei Körmányhivatal

Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21631/2025

2025.05.20

MONORIERDŐ

Szektor: 53

Belterület 1267/1 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ Róka utca 17.

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

564

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15

eredeti határozat: 36000/2009.04.24

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.

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

