

ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2025.10.27.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat a 323 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester	
Készítette: Csető Zoltán ügyintéző	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
jegyző	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
jegyző	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: (a megfelelő vastagon szedett)	
A Képviselő-testület évi munkaterve Jogsabály, 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): 5 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: 2025.11.03.	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem	
2025.11.01-től 2025.11.20-ig	
Felelős: Németh Brigitta Ágnes	
Határidő: 2025.11.03.	



Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Bene Imola Beáta ingatlan vásárlási szándékkal fordult az önkormányzathoz. Kérelmében előadta, hogy szeretné az önkormányzat tulajdonában álló 323 hrsz.-ú ingatlan megvásárolni.

Az ingatlan természetben Monorierdő, Vércse utcában található.

- 323 hrsz.: belterület, kivett beépítetlen terület, 662 m²

Az EING 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 157/2025.(VI.24.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy támogatja ingatlan eladását és felhatalmazta a polgármester, hogy az ingatlan piacforgalmi értékét becsültesse fel.

2025.08.12. napján elkészült a Monorierdő 323 hrsz.-ú ingatlan becsült piac forgalmi értékelése mely alapján az ingatlan 11.382.000.- Ft, azaz tizenegymillió-háromszáznyolcvankétezer forint.

Az előzetesen lefolytatott pályáztatás során az ingatlan értékesítésére nem érkezett ajánlat.

Ugyanakkor az értébecslés érvényességi ideje lehetővé teszi, hogy a Képviselő-testület az ingatlant ismételten, azonnali pályáztatásra engedélyezze.

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.(X.27.) határozata

Tárgy: Javaslat a 323 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta javaslat a 323 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* 323 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.01.) önkormányzati rendelet 16.§-a és 17.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonában lévő 323 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.01.) önkormányzati rendeletének 3. számú mellékletében foglalt tartalommal történő elkészítésére.
- 5) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert a 4) pont szerinti pályázati hirdetmény aláírására és az önkormányzat honlapján, hirdetőtábláján közzé tételére.

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

b) Képviselő-testület határozati javaslatai:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025.(X.27.) Kt. határozata**

Tárgy: Javaslát a 323 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta javaslat a 323 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* 323 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 Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.01.) önkormányzati rendelet 16.§-a és 17.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonában lévő 323 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.01.) 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. október 21.

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. június 24-én megtartott soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

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

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
158/2025.(VI.24.) Kt. határozata

Tárgy: Javaslát a Versenyképes Járások Programmal kapcsolatos döntések meghozatalára

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Versenyképes Járások Programmal kapcsolatos előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Versenyképes Járások Program keretében benyújtott 4035040778 iratazonosítójú, "A Monori Járás közbiztonságának növelése, fejlesztése" tárgyú projekt megvalósítása érdekében aláírja a megvalósításra vonatkozó Konzorciumi Szerződést. Egyben felhatalmazza a polgármestert, hogy a megvalósítás érdekében a konzorciumban Monorierdő Község Önkormányzatát képviselje, a szükséges döntéseket meghozhassa, és minden ezzel kapcsolatos ügyben nyilatkozhasson, eljárjon, és ezekről tájékoztassa a Képviselő-testületet a következő Képviselő-testületi ülésen.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

K.m.f.

Borbás Viktor
polgármester



Udvari-Rab Tímea Mariann
jegyző

Feladó: Imola Bene <bene.mola83@gmail.com>
Küldve: szerda 2025. október 1 20:06
Címzett: titkarsag@monorierdo.hu
Tárgy: Telek vásárlás

Érkezett:
Sznignálva:
Ügyintéző: CSZ

Tisztelt Önkormányzat!

A Queen by Nails ügyvezetőjeként szeretném megvásárolni a Monorierdő, 2213 Vércse utca, hrsz. 323, az Önkormányzat tulajdonában lévő telket.

Tisztelettel:

Queen by Nails Kft.

Bene Imola

MONORIERDŐ
POLGÁRMESTER
Érkezett: 2025. 10. 07. 16:29 J-
HU/-2440-1/2025 Melléklet db
CR

HIV/1601-3/2025

**A 2213 Monorierdő, Vércse utca 1. szám alatti
ingatlan**

Hrsz.: 323

Piaci Forgalmi Értékelése



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő /ingatlanszakértő

Tel.: 06203353305

Nyilvántartási szám: 900170/2021, 900171/2021

Kelt.: 2025. 08.11.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő Vércse utca 1.

Az ingatlan helyrajzi száma: 323

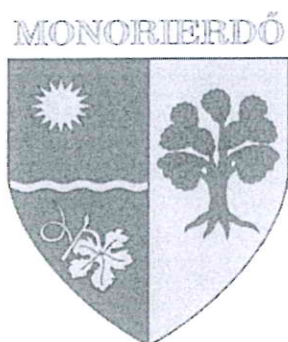
Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

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 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 Monorierdő közigazgatásilag belterületén elhelyezkedő terület.

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

További elemzés 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

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

***11.382.000 Ft, azaz tizenegymillió-
háromszáznyolcvankétezer 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 2025.11.11-ig érvényes.

Az értékelés fordulónapja: 2025.08.11.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2025. 08.11.



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

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 323 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, Vércse utca 1. 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 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 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 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 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 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: 323

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

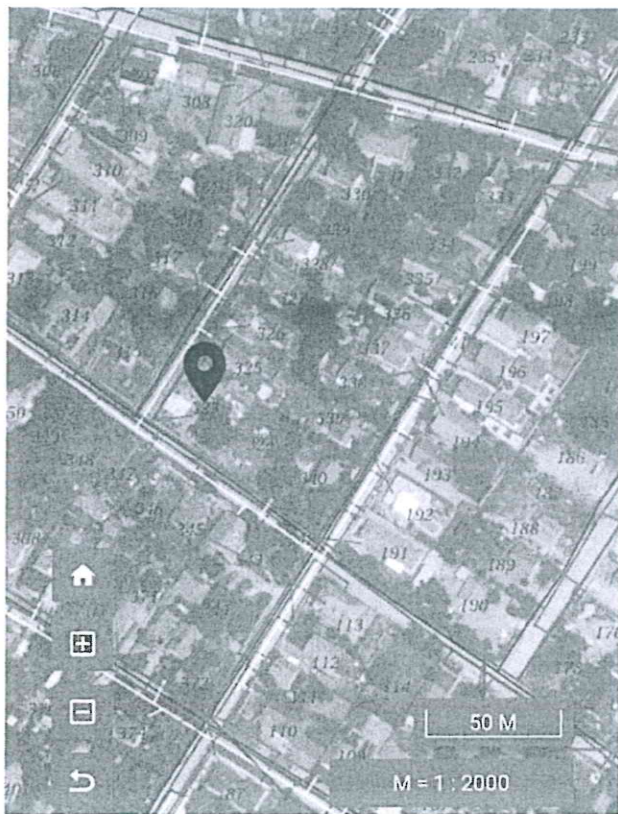
Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, Vércse utca 1.

Telek terület: 662 m²

Ingatlan leíró adatai				
Pest Vármegyei Kormányhivatal Monor 2201. Monor Pf.:53.				
Ingatlan leíró adatai 2025.08.11				
MONORIERDŐ Belterület 323 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszolvány:	
2213 MONORIERDŐ Vércse utca 1.				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/				
min.o		terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m ² k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	662	0.00

4.2. Az ingatlan külső közműveinek bemutatása:

A terület közmű ellátottsága: teljes közmű



/Forrás: e-kozmu.hu/

4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlan belterületi építési telek, LKE övezetben.



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 (telek) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci

értékesítésekor kialakított 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 az 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 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 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 Korrekció 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 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.

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	10.500.000	13.650.000	13.050.000	14.850.000	16.650.000
Alapterület m2	701	802	690	1018	877
Fajlagos vételár Ft/m2	15.011	17.022	18.900	14.580	19.000
Korrekcio %	0	0	0	10	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m2	15.011	17.022	18.900	16.038	19.000

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: 17.194,2 - Ft /m2

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, Vércse utca 1. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**11.382.000 Ft, azaz tizenegymillió-
háromszáznolcvankétezer 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 tekinthetők, 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: ---

2025.08.11.

Szabó Edit







Pest Vármegyei Kormányhivatal

Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27281/2025

2025.06.23

MONORIERDŐ

Szektor: 53

Belterület 323 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ Vércse utca 1.

I. R É S Z

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 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

662

0.00

II. R É S Z

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. R É S Z

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 323 hrsz-ból keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39307/2013.04.10

Vezetékjog

VMB-251/2012. engedély számú 3246 sz. Monorierdő 0,4 kV-os vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 3 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