

ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. február 24.	
Előterjesztés tárgya: Javaslat Monorierdő 128 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester	
Készítette: Csető Zoltán Hatósági és Műszaki Csoportvezető	
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 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): 1 db	
A jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják: Pénzügyi, Településfejlesztési és Költségvetési Bizottság	
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, 2026. évi költségvetésre: van / nincs Várható kihatás a költségvetés egyéb dologi előirányzatán Ft Tartalékkeret felhasználása szükséges: Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft a következő évi, 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: Felelős: Határidő:	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem	
.....-tól-ig Felelős: Határidő:	



Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2026. (I. 27.) határozatában támogató döntést hozott a Monorierdő 128 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati megvásárlásának előkészítéséről, valamint felhatalmazta a polgármestert az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében értébecslés elkészíttetésére.

A határozat végrehajtásaként 2026. február 19. napján elkészült az ingatlan hivatalos értébecslése. Az értébecslés alapján a Monorierdő 128 hrsz. alatti, 549 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értéke 1.115.000 Ft, azaz egymillió- száztizenötezer forint összegben került meghatározásra.

Az értébecslés figyelembe vette az ingatlan elhelyezkedését, övezeti besorolását (hétvégi házas üdülőtérület), közműellátottságát, valamint jelenlegi fizikai állapotát. Az értébecslésben rögzítettek alapján megállapítható, hogy a tulajdonos által korábban megjelölt 800.000 Ft-os vételár az értébecslésben meghatározott forgalmi értékhez viszonyítva alacsonyabb összegű, tekintve a telek állapotát, illetve, hogy a vevő az ingatlanon található nagy mennyiségű hulladék elszállításáról saját költségén fog gondoskodni, mely értékcsökkentő hatással bír.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan tulajdoni lapján szereplő végrehajtási jogok rendezésére a tulajdonos nyilatkozata szerint a vételár terhére kerül sor, és az adásvételi szerződés megkötését követően az ingatlan per-, teher- és igénymentesen kerülhet az önkormányzat tulajdonába.

Az önkormányzati tulajdonszerzés esetén számolni szükséges az ingatlanon jelenleg található vegyes hulladék elszállításával és a terület rendezésével, amely a későbbi hasznosítás előfeltétele. Ugyanakkor az ingatlan megszerzésével az önkormányzat hosszú távon biztosítani tudja a terület településrendezési és vagyonpolitikai célokkal összhangban történő hasznosítását.

Az ingatlan megvásárlásához szükséges pénzügyi fedezet a 2026. évi költségvetés felhalmozási célú kiadásai között rendelkezésre áll.

A fentiek alapján a Tisztelt Bizottságnak és a Tisztelt Képviselő-testületnek döntést kell hoznia a Monorierdő 128 hrsz. alatti ingatlan adásvételének jóváhagyásáról, valamint a polgármester felhatalmazásáról az adásvételi szerződés megkötésére.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az ingatlan megvásárlásáról szóló döntést meghozni szíveskedjenek.

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Költségvetési Bizottság határozati javaslata

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Bizottsága
.../2026. (II. 24.) határozata

Tárgy: Javaslat Monorierdő 128 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága megtárgyalta a „Monorierdő 128 hrsz. alatti ingatlan megvásárlásáról” szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

A Bizottság támogatja / nem támogatja a Monorierdő 128 helyrajzi számú ingatlan önkormányzati megvásárlását.

Támogató döntés esetén a Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére, hogy a Ft, azaz forint vételáron történő megvásárlást hagyja jóvá, valamint hatalmazza fel a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és a tulajdonszerzéssel összefüggő szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

b) Képviselő-testület határozati javaslata

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (II. 24.) határozata

Tárgy: Javaslat Monorierdő 128 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Monorierdő 128 hrsz. alatti ingatlan megvásárlásáról” szóló előterjesztést, figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javaslatát, az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület jóváhagyja a Monorierdő 128 helyrajzi számú, 549 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan megvásárlását Ft, azaz forint vételáron.
2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházására per-, teher- és igénymentes állapotban kerülhet sor, a tulajdoni lapon szereplő végrehajtási jogok törlését követően.
3. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a vételár fedezete Monorierdő Község Önkormányzatának 2026. évi költségvetésében rendelkezésre áll.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a tulajdonszerzéssel összefüggő valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételére és intézkedés megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2026. február 24.

Tisztelettel:





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 2026. január 27-ei soros nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen szavazattal – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2026. (I. 27.) határozata**

Tárgy: Javaslat Monorierdőn található ingatlan önkormányzati megvásárlásáról

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Monorierdőn található ingatlan önkormányzati megvásárlásáról” tárgyú előterjesztést. Figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javaslatát, az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület támogatja a „Javaslat Monorierdőn található ingatlan önkormányzati megvásárlásáról” tárgyú előterjesztést.

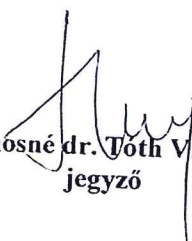
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Monorierdő, 128. helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékének felbecsültetésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző


Borbás Viktor
polgármester




Harnosné dr. Tóth Viktória
jegyző

**A 2213 Monorierdő, belterület 128. helyrajzi szám
alatti ingatlan**

Hrsz.: 128

Piaci Forgalmi Értékelése



Készítette: Szabó Edit ingatlanvagyon értékelő/ingatlanszakértő

Nyilvántartási szám: 900171/2021, 900170/2021

Tel.: 06203353305

Kelt.: 2026. 02. 17.

Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő belterület 128 hrsz.

Az ingatlan helyrajzi száma: 128

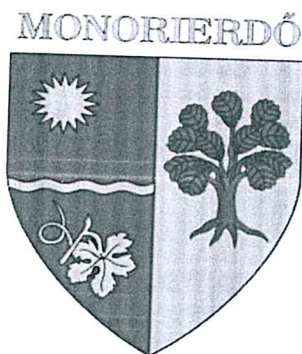
Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

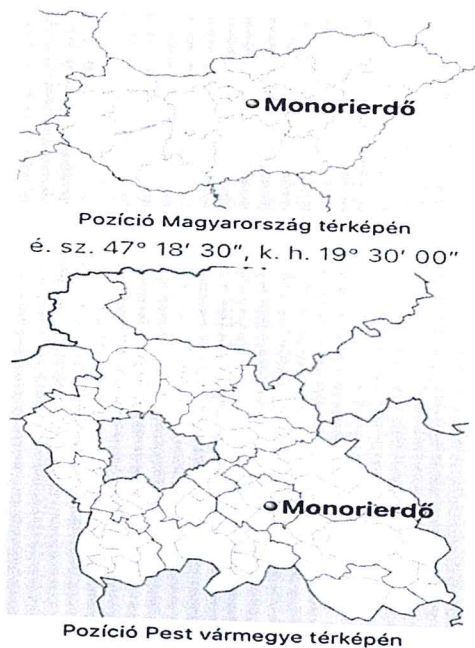
A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Monori járásban található Monorierdő községben elhelyezkedő belterületi telek.

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



Monorierdő zászlaja

Monorierdő címere



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.

Az ingatlan önállóan nem megközelíthető.

A vizsgált ingatlan üdülőházas övezetben, rendezett környéken helyezkedik el, önállóan nem megközelíthető.

További elemzés 4-es pontban.

A megállapított forgalmi érték:

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

1.115.000 Ft, azaz egymillió- száztizenötezer 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 2026.06.17-ig érvényes.

Az értékelés fordulónapja: 2026. 02. 17.

Az értékelő neve: Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2026. 02. 17.



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 128 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, belterület 128 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 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 áairól. 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 becstérték 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: 128

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, belterület 128

Telek terület: 549 m²



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 7.
Magyarország 2200 Monor, Nemzetőr
utca 23.

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)
Ugyazonosító:
INyer/TULLAP/20260216/23384
2026.02.16

Monorierdő
Belterület, 128 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Monorierdő, Belterület, 128

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36000/2009.04.24

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	549	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36000/2009.04.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 46453/2003.10.10.
adásvétel, 49064/2003.11.24.
Eredeti határozat: 49064/2003. /46453/2003/
Név: Kulcsár Péter Ágoston, Születési név: Kulcsár Péter Ágoston, Születési idő: 1979.10.12., Születési hely: Budapest 08, Anyja neve: Cserhámi Ilona
Jogosult címe: 2233 EöSER, Szalaska dűlő 10/7

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36000/2009.04.24

Elidegenítési tilalom

2008.10.13-ig
Kép. Budapest Főváros XVII. ker. Önkormányzat Polg. Hiv. Gyámhivatal 1173 Bp., Pesti út 165
Eredeti határozat: 47307/2003.10.21
Név: Magyar Állam

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36000/2009.04.24

Önálló szöveges bejegyzés

A monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult községgé nyilatvánissal a Köztársasági Elnök
88/2005. (VI. 29.) KE határozata alapján, a hrsz. a(z) MONOR belterület 128 hrsz-ból keletkezett

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34027/2014.04.03

© Törölő határozat
37942/2016.05.26

Végrehajtási jog

48 240 FT, azaz negyvennyolcezer-kettőszáznegyven forint
főkövetelés és járulékal erejeig
bűnügyi ktg. jogcímen 1400-Vh 5.MV.6991/2013/14. ügyszámon
Név: Magyar Állam

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
287572/2020.03.20

Végrehajtási jog

59 600 FT, azaz ötvenkilencezer-hatszáz forint
adó tartozás és járulékal erejeig
A Magyar Állam képviselőjében a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága járt el Iktatószám: 5996316240,
Ügyszám: 5357542499
Név: Magyar Állam

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 7.
Magyarország 2200 Monor, Nemzetőr
utca 23.

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)
Ugyazonosító:
INyer/TULLAP/20260216/23384
2026.02.16

Monorierdő
Belterület, 128 helyrajzi szám

Oldal 2/2

Folytatás az előző oldalról

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
287572/2020.03.20

Végrehajtási jog

9 250 FT, azaz kilencezer-kettőszázötven forint
adók módjára behajtandó köztartozás és járulékal erejeig
A Magyar Állam képviselőjében a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága járt el Iktatószám: 5996316240,
Ügyszám: 5357542499
Név: Magyar Állam

6. Bejegyző határozat, érkezési idő:
287572/2020.03.20

Végrehajtási jog

128 291 FT, azaz egy százhuszonnyolcezer-kettőszázkilencvenegy forint
adók módjára behajtandó köztartozás és járulékal erejeig
A Magyar Állam képviselőjében a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága járt el Iktatószám: 5996316240,
Ügyszám: 5357542499
Név: Magyar Állam

Az E-hiteles tulajdonilap-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 közműveinek bemutatása:

A terület közmű ellátottsága:

/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

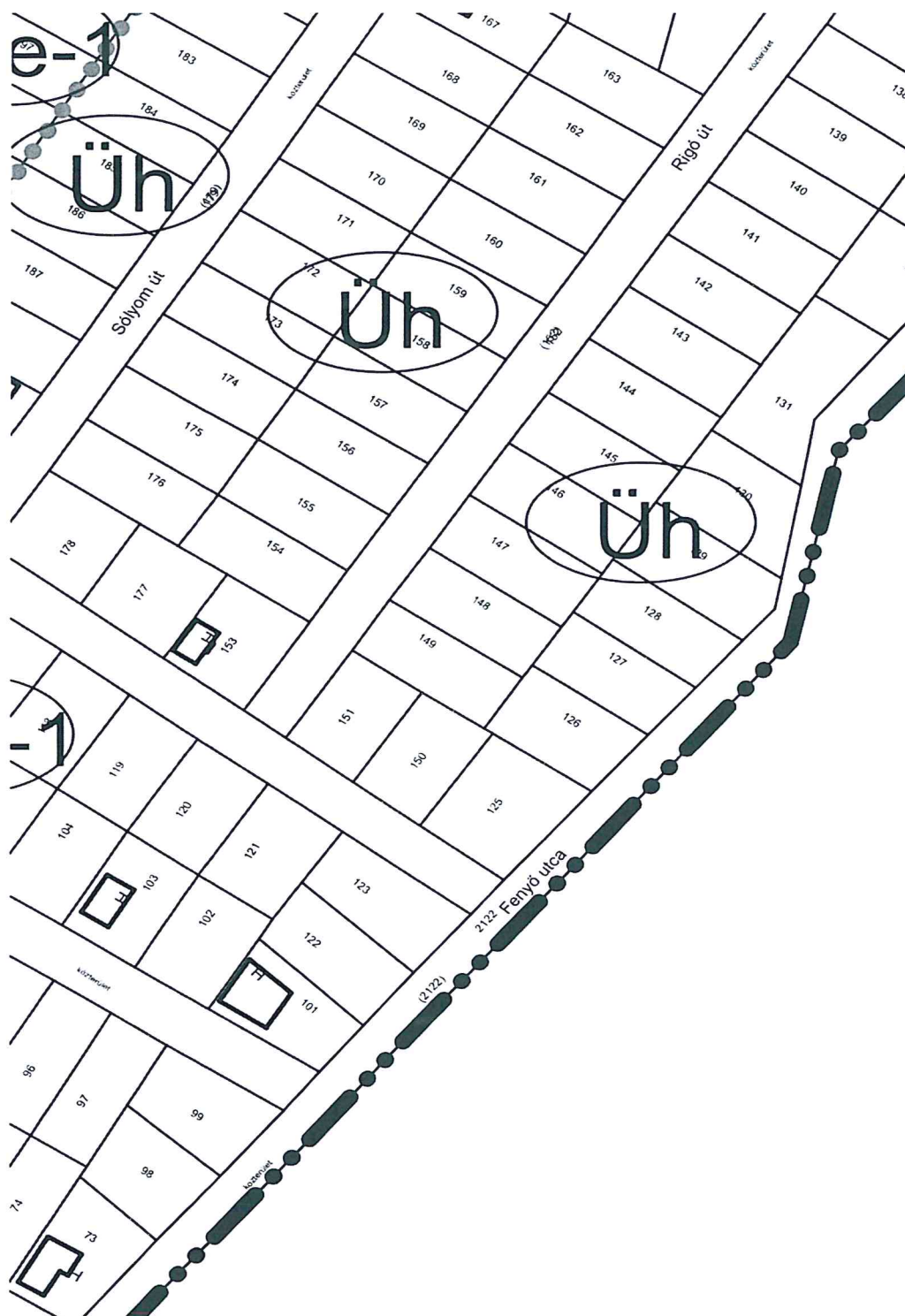
A közelben víz, villany, gáz közmű található, továbbá széles sávú internet.



4.2 Az ingatlan műszaki jellemzése, diagnosztikája:

A vizsgált ingatlan Monorierdő belterületén található, beépíthető, de önállóan nem megközelíthető ingatlan.

Övezeti besorolása: Üh övezet. (Szabályok lentebb)



/Forrás: monorierdo.hu/

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési övezet		Az építési telek			Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	
3	Üh	O	500	20	60	5,5

/Forrás: monorierdo.hu/

5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslés módszertana

Jelen értékbecslés elkészítésekor a nemzetközi gyakorlatban elfogadott irányelvek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer került alkalmazásra.

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus (belterületi telek) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítésekor kialakult árainak alapul vételével és korrekciós tényezők alkalmazásával lehet a legkorrektebb módon megbecsülni.

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

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, hasonló ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló (ugyanazon település, nagyobb város esetében lehetőleg ugyanazon városrészen legyenek az összehasonlító adatok, mint a vizsgált ingatlan.) és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket (akár a területre , akár az adás-vételi értékre 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 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 vétélár Ft/m2	19.002	21.000	20.170	19.830	21.571

Korrekción %	-90	-90	-90	-90	-90
Korrigált fajlagos vételár Ft/m ²	1900,2	2100	2017	1983	2157,1

A vizsgált ingatlan becsértékének megállapításához speciális korrekciót alkalmazok, amelynek mértéke – 90% egyéni szakértői mérlegelés alapján.

Ennek alkalmazására azért van szükség, mert a piacon vizsgálható alaphalmazban nem található jelenleg hasonló paraméterekkel összehasonlítható adatként felhasználható terület.

Forrás saját illetve ingatlanközvetítői bázis.

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

Az összehasonlítható 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: 2031,46 - 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 128. helyrajzi szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

1.115.000 Ft, azaz egymillió - száztizenötezer 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 feltételeztük (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: ---

2026. 02. 17.

Szabó Edit

