




**ELŐLAP**  
előterjesztéshez

<b>Képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. május 27.</b>	
<b>Előterjesztés tárgya: Javaslat Pálinkás István ingatlanvásárlási kérelmének elbírálására</b>	
<b>Előterjesztő:</b> Borbás Viktor polgármester 	
<b>Készítette:</b> Csető Zoltán műszaki és hatósági csoportvezető	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:  jegyző	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.  jegyző	
<b>Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények:</b> <i>(a megfelelő vastagon szedett)</i>	
A Képviselő-testület 2026. évi munkaterve Jogszabály, jogszabályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) <b>Külső megkeresés (mellékelve)</b>	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: <b>igen</b> / nem Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják: <b>Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága</b>	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: <b>igen</b> / nem Adó iroda <b>Pénzügyi iroda</b> Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / <b>nem</b> Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési kihatásai: a tárgyévi, 2026. évi költségvetésre: <b>van</b> / nincs Várható kihatás a költségvetés ..... előirányzatán ..... Ft Tartalékkeret felhasználása szükséges: Bevétel a költségvetés ..... előirányzatán ..... Ft a következő évi, 2027. évi költségvetés(ek)re: <b>van</b> / <b>nincs</b>	
A döntéshez minősített / <b>egyszerű</b> többség szükséges A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / <b>nem</b>	
Nyilvános ülésen tárgyalható: <b>igen</b> / nem Zárt ülésen tárgyalható: igen / <b>nem</b>	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / <b>nem</b> Helye: Felelős: Határidő:	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / <b>nem</b> .....-tól .....-ig Felelős: Határidő:	



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



**Tisztelt Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pálinkás István ingatlanvásárlási szándékkal fordult Monorierdő Község Önkormányzatához, melyben előadta, hogy meg kívánja vásárolni az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, külterületi 0287/5 (1330 m<sup>2</sup>) és 0287/7 (342 m<sup>2</sup>) helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanokat. Az ingatlanok a valóságban a Monorierdőt Monorral összekötő 4-es számú főútról, a MOL üzemanyagtöltő állomás felől megközelíthető saját használatú utat képeznek. A hiteles tulajdoni lapok alapján az ingatlanok 1/1 arányban az Önkormányzat tulajdonában állnak, és a település Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete értelmében az „Má” jelű általános mezőgazdasági terület, szántó övezetbe tartoznak.

Az érintett ingatlanok az Önkormányzat vagyongatászeri nyilvántartásában jelenleg korlátozottan forgalomképes törzsvagyonként szerepelnek, azonban a helyi vagyonrendelet nevesített mellékletei vagy szabályozása ezen konkrét ingatlanokat nem tartalmazza törzsvagyonként. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásban saját használatú útként bejegyzett utak magánútnak minősülnek. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 5. § (3) bekezdése értelmében kizárólag a helyi közutak tartoznak a kötelezően forgalomképtelen törzsvagyonba, a magánutak törvényi szinten nem esnek a forgalomképtelenség korlátozása alá. Mivel a vagyongatászeri és a rendeleti állapot közötti eltérést rendezni kell, az ingatlanoknak a kataszteri törzsvagyonból történő kivezetéséről, az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi státusz átvezetéséről és az üzleti vagyonná nyilvánításáról a Képviselő-testület a következő ülésén fog dönteni amennyiben támogató döntés születik a kérelemmel kapcsolatosan.

A nemzeti vagyon értékesítésére vonatkozóan az Nvtv. 13. § (1) bekezdése előírja, hogy az adásvétel csak a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, a forgalmi érték alatti ár kizárásával történhet, amihez hivatalos forgalmi értékbecslés elkészítése kötelező. Ugyanezen jogszabály alapján tulajdonjogot kizárólag természetes személyre vagy átlátható szervezetre lehet átruházni, így a vevőtől átláthatósági nyilatkozat bekérése szükséges. Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése szerinti versenyeztetési eljárás lefolytatását vagy annak mellőzését a testület a helyi vagyonrendelet általános szabályai, értékhatárai és feltételei alapján határozhatja meg a végleges értékesítés során.

A jelen előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület első lépésként az értékesítésre vonatkozó elvi szándékáról döntsön, figyelemmel a következő ülésre tervezett kataszteri kivezetésre és rendezésre, valamint támogató döntés esetén az ingatlan pályáztatására. Az elvi támogató döntést követően indítható el a kötelező értékbecslés beszerzése.

Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

#### **Határozati javaslatok:**

- a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága határozati javaslata:**

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága**  
**.../2026. (V. 27.) határozata**

**Tárgy: Javaslat Pálinkás István ingatlanvásárlási kérelmének elbírálására**

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta a „Javaslat Pálinkás István ingatlanvásárlási kérelmének elbírálására” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1) A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy támogassa / ne támogassa Pálinkás István ingatlanvásárlási szándékát.  
*Támogató döntés esetében:*
- 2) A Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert, hogy bízson meg független ingatlan értékbecslőt a monorierdői 0287/5 és 0287/7 hrsz.-ú alatti ingatlanok értékének megállapítására.
- 3) Javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a jegyzőt a 0287/5 és 0287/7 hrsz.-ú ingatlanok vagyontaszteri nyilvántartás kivezetésének előkészítésre.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

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

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

**Tárgy: Javaslat Pálinkás István ingatlanvásárlási kérelmének elbírálására**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Javaslat Pálinkás István ingatlanvásárlási kérelmének elbírálására” című előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

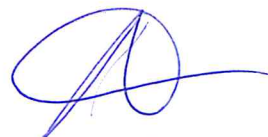
- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja / nem támogatja Pálinkás István ingatlanvásárlási szándékát.  
*Támogató döntés esetében:*
- 2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bízson meg független ingatlan értékbecslőt a monorierdői 0287/5 és 0287/7 hrsz.-ú alatti ingatlanok értékének megállapítására.
- 3) A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt a 0287/5 és 0287/7 hrsz.-ú ingatlanok vagyontaszteri nyilvántartás kivezetésének előkészítésre.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2026. május 20.

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 2026. április 28-ai soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

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

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
56/2026. (IV. 28.) határozata**

**Tárgy: Javaslat az 1267/3. helyrajzi számú ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelem elfogadására**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az ingatlanvásárlási kérelem alapján készített előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja Demkóné Haller Anita és Demkó Gábor ingatlanvásárlási szándékát.
- 2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bízson meg független ingatlan értékbecslőt a monorierdői 1267/3. hrsz-ú alatti ingatlan értékének megállapítására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

**Borbás Viktor  
polgármester**



**Harnosné dr. Póth Viktória  
jegyző**

**A 2213 Monorierdő, Róka utca 21. szám alatti  
ingatlan**

**Hrsz.: 1267/3**

**Piaci Forgalmi Értékelése**

---



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

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

**Tel.: 06203353305**

**Kelt.: 2026. 05.15.**

---

## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

**Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő Róka utca 21.**

**Az ingatlan helyrajzi száma: 1267/3**

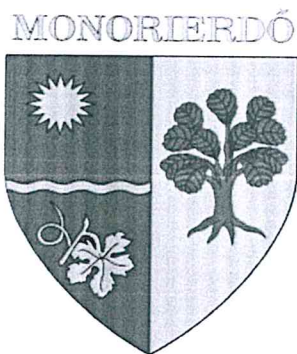
**Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása**

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

**Az ingatlan rövid jellemzése:**

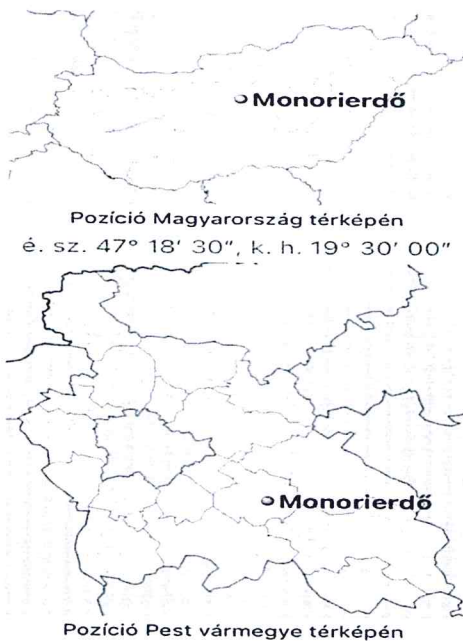
**A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Monori járásban található Monorierdő községben elhelyezkedő belterületi telek.**

**Monorierdő2006-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 , Budapeستől 42 km-re helyezkedik el.**

**Kiválóan megközelíthető közúton és vasúton is.**

**A vizsgált ingatlan lakóházas övezetben, rendezett környéken helyezkedik el, önállóan megközelíthető, 500 m<sup>2</sup> alapterületű teljes értékű építési telek.**

**További elemzés 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

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

***9.839.000 Ft, azaz kilencmillió - nyolcszázharminckilencezer***

***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 2026.08.15-ig érvényes.

**Az értékelés fordulónapja:** 2026. 05.15.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2026. 05.15.



# 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 1267/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, Róka utca 21. 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 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 m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérés számok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4 Értékmódosító tényezők elemzése

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

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok

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

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

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

#### 6 Végző érték számítása

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

### 3 Az értékelés célja és módszere

#### **Az értékelés célja:**

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása

#### **Az értékelés módszere:**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

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

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

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

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői 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: 1267/3

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, Róka utca 21.

Telek terület: 500 m<sup>2</sup>

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS				
 <p>Pest Varmegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. Magyarország 2200 Monor, Nemzetőr utca 23.</p>	<p>Tulajdonlap-másolat (teljes)</p> <p>Ügyazonosító NYER/TUL_LAP/20260513/15475 2026.05.13</p>	<p>Monorierdő Belterület, 1267/3 helyrajzi szám</p>	Oldal: 1/1	
2213 MONORIERDŐ, RÓKA UTCA 21. Monorierdő, Belterület, 1267/3				
I. RESZ				
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRESZLET ADATOK				
Állásjel	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha/nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	3	500	0
II. RESZ				
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS				
Tulajdoni mód: 1/1				
Jogcím: vagyonszerzés				
Eredeti bejegyző határozat: 5386v/2008.12.04				
Eredeti határozat: 36000/2009.04.24				
Név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
Jogosult címe: 2213 MONORIERDŐ, Béke köz 13				
III. RESZ				
1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15				
Onálló szöveges bejegyzés				
Az 1/1 alatti ingatlan az 1267 hrsz. megosztásából alakult ki				
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30471/2012/2011.12.15				
Törő határozat 42915/2/2017.07.24				
Keretbiztosítéki jelzalogjog				
97 000 000 Ft, azaz kilencvenhétmillió forint				
összeg erejéig				
tartós jogviszonyból eredő követelés biztosítására, első zalogjogi ranghelyen. Lásd meg Monorierdő 1208 hrsz-ú, 1209 hrsz-ú 1212 hrsz-ú, 1213 hrsz-ú, 1234 hrsz-ú, 2288/2 hrsz-ú és 2290/4 hrsz-ú ingatlanokat is!				
Eredeti határozat: 47214/2010.08.23				
Név: OTP BANK NYRT				
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V. KER., Nádor utca 16				
Az Értékes tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerinti másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatható, nem minősül írásbeli bizonyító erejű dokumentumnak.				

TULAJDONI LAP VEGE

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

A terület közmű ellátottsága:

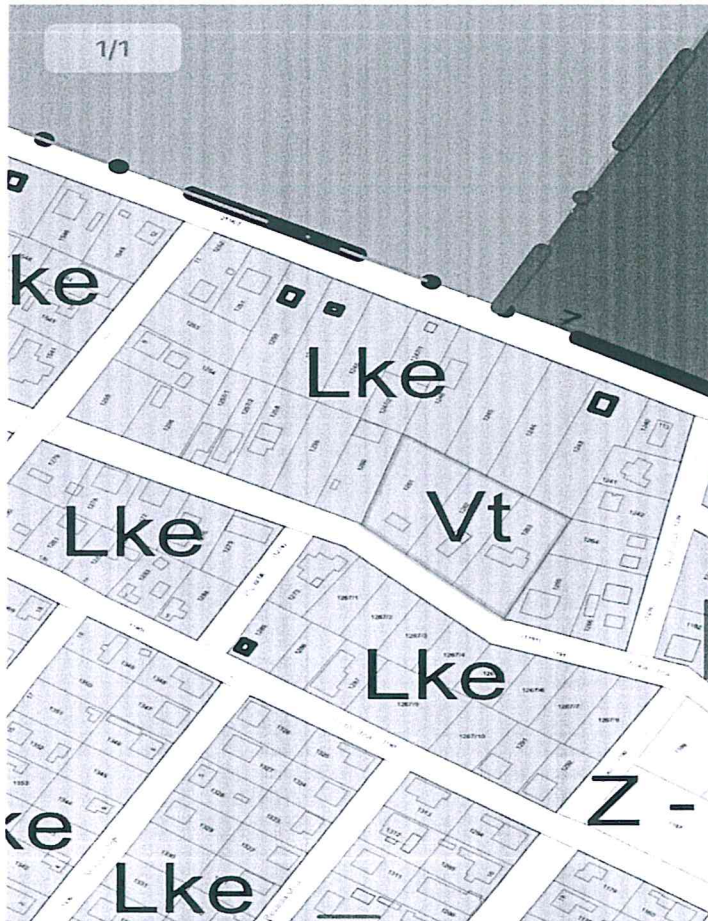
/Forrás: [ekozmu.e-epites.hu/](http://ekozmu.e-epites.hu/)

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



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

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, 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 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 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 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 szakvéleményben 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 m <sup>2</sup>	565	601	544	630	588
Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	19.002	<b>21.000</b>	20.170	19.830	21.571
Korrekción %	0	-10	0	0	-5
Korrigált fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	19.002	18.900	20.170	19.830	20.492,45

Forrás saját illetve ingatlanközvetítói bázis.

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

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

(T) Jelentése tranzakciós adat, megtörtént adásvétel.

**Átlagos korrigált fajlagos Érték: 19.678,89 - Ft /m<sup>2</sup>**

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

### **A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke**

A 2213 Monorierdő, Róka utca 21. szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**9.839.000 Ft, azaz kilencmillió -  
nyolcszázharminckilencezer 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. 05.15.

Szabó Edit





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

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260513/15975  
2026.05.13



Oldal 1/1

Monorierdő  
Belterület, 1267/3 helyrajzi szám

2213 MONORIERDŐ, RÓKA UTCA 21.  
Monorierdő, Belterület, 1267/3

### I. RÉSZ

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

#### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	500	0

### II. RÉSZ

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

#### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: vagyonmegosztás  
Eredeti bejegyző határozat: 53866/2008.12.04  
Eredeti határozat: 36000/2009.04.24  
Név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2213 MONORIERDŐ, Béke köz 13.

### 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

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
30471/2012/2011.12.15

⊗ Törlő határozat  
42915/2/2017.07.24

#### Keretbiztosítéki jelzálogjog

97 000 000 FT, azaz kilencvenhétmillió forint  
összeg erejéig  
tartós jogviszonyból eredő követelés biztosítására. első zálogjogi ranghelyen Lásd még Monorierdő 1208 hrsz-ú,  
1209 hrsz-ú 1212 hrsz-ú, 1213 hrsz-ú, 1234 hrsz-ú, 2288/2 hrsz-ú és 2290/4 hrsz-ú ingatlanokat is!  
Eredeti határozat: 47214/2010.08.23  
Név: OTP BANK NYRT.  
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Nádor utca 16

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