

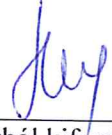
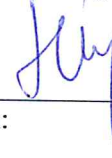


**ELŐLAP**  
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: <b>2026. június 30.</b>	
Előterjesztés tárgya: <b>Javaslat Monorierdő 0287/5 és 0287/7 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékbecslésének elfogadása, az ingatlanok forgalomképes üzleti vagyonná történő átminősítése és pályázati értékesítésük elrendelésére</b>	
Előterjesztő: <b>Borbás Viktor polgármester</b> 	
Készítette: <b>Csető Zoltán hatósági és műszaki csoportvezető</b> 	
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 <b>Képviselő-testületi határozat (mellékelve)</b> Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): <b>3 db</b>	
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, ..... évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / <b>egyszerű többség szükséges</b> A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / <b>nem</b>	
Nyilvános ülésen tárgyalható: <b>igen</b> / nem Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: <b>igen</b> / nem Helye: <b>Monorierdő hivatalos weboldal</b> Felelős: <b>Csető Zoltán</b> Határidő: <b>2026. 07. 17.</b>	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: <b>igen</b> / nem <b>2026.07.17-től 2025.08.17-ig</b> Felelős: <b>Németh Brigitta Ágnes</b> Határidő: <b>2025.07.17.</b>	



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

Monorierdő Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 86/2026.(V.27.) önkormányzati határozatával kinyilvánította szándékát az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, Monorierdő 0287/5 és 0287/7 helyrajzi számú „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanok értékesítésére. A döntés értelmében a Képviselő-testület megbízást adott független ingatlanforgalmi szakértő bevonására az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása céljából.

A Szabó Edit ingatlanforgalmi szakértő a megbízásnak eleget tett, az értékbecslési szakvéleményeket június 12-én az Önkormányzat részére benyújtotta. Az elkészült szakvélemények alapján az ingatlanok forgalmi értéke az alábbiak szerint került megállapításra:

- Monorierdő 0287/5: 175.161 - Ft, azaz százhetvenötezer-százhatvanegy forint.
- Monorierdő 0287/7: 45.041 - Ft, azaz negyvenötezer- negyvenegy forint.

*(Az értékbecslési szakvélemények az előterjesztés 1. és 2. számú mellékletét képezik.)*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak a forgalmi érték megállapítását követően lehet. A rendelkezésre álló értékbecslés ennek a törvényi feltételnek eleget tesz.

Ugyanakkor a hivatkozott ingatlanok Monorierdő Község Önkormányzatának vagyonkataszterében jelenleg forgalomképtelen törzsvagyonként vannak nyilvántartva. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §-a alapján a törzsvagyon forgalomképtelen, így ezen vagyonelemek esetében az elidegenítés (értékesítés) fogalmilag és jogilag kizárt. Semmis az a szerződés, amely a forgalomképtelen törzsvagyon elidegenítésére irányul.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó „saját használatú út” megnevezésű ingatlanok a valóságban közút funkciót nem látnak el, közfeladat ellátásához a továbbiakban nem szükségesek, így az Nvtv. és az önkormányzat vagyonrendeletének értelmében a törzsvagyonon jelleget fenntartása a továbbiakban nem indokolt.

Ahhoz, hogy az Önkormányzat a vagyonelemeket értékesíteni tudja, a Képviselő-testületnek döntenie kell az ingatlanok forgalomképes üzleti vagyonná történő átminősítéséről, és el kell rendelnie ezen változásnak az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben történő átvezetését.

Az átminősítést követően, az Nvtv. 13. § (2) bekezdésére, valamint Monorierdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2012.(IV.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) vonatkozó szakaszaira figyelemmel nyílik meg a lehetőség az értékesítésre irányuló, az elfogadott forgalmi értékeket induló licitárként meghatározó nyilvános pályázati eljárás kiírására.

A döntés és a vagyonkataszteri átvezetés közvetlen pénzügyi kiadással nem jár. A sikeres pályázati eljárást követő értékesítésből származó bevétel az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének felhalmozási bevételeit növeli, mely fedezetet biztosíthat jövőbeli fejlesztési, beruházási célok megvalósításához.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megvitatni, és a mellékelt határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

## Határozati javaslatok

### a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslata:

#### Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága .../2026.(VI.30.) határozata

**Tárgy: Javaslat Monorierdő 0287/5 és 0287/7 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékbecslésének elfogadása, az ingatlanok forgalomképes üzleti vagyonná történő átminősítése és pályázati értékesítésük elrendelésére**

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta „Javaslat Monorierdő 0287/5 és 0287/7 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékbecslésének elfogadása, az ingatlanok forgalomképes üzleti vagyonná történő átminősítése és pályázati értékesítésük elrendelésére” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy *támogassa / ne támogassa* 0287/5 és 0287/7 hrsz-ú ingatlan értékesítést.

Támogató döntés esetén:

- 1) A Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület állapítsa meg, hogy a 0287/5 és 0287/7 hrsz-ú „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanok közfeladat ellátásához a továbbiakban nem szükségesek. Ennek okán az ingatlanokat a forgalomképtelen törzsvagyontól kivezeti, és forgalomképes üzleti vagyonná átminősíti.
- 2) A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a 1. pontban foglalt átminősítés és vagyonsorozat-átsorolás tényét az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben haladéktalanul vezettesse át.
- 3) A Képviselő-testület dönt arról, hogy az immár forgalomképes üzleti vagyont képező ingatlanokat nyilvános pályázat útján, az 4. és 5. pontban meghatározott forgalmi értékeknek megfelelő induló licitáron értékesítésre meghirdeti.
- 4) Javasolja, hogy a Képviselő-testület a 0287/5 hrsz-ú ingatlan pályázatának minimális árát ..... Forintban határozza meg.
- 5) Javasolja, hogy a Képviselő-testület a 0287/7 hrsz-ú ingatlan pályázatának minimális árát ..... Forintban határozza meg.
- 6) Javasolja, hogy a Képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert, hogy Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16.§-a és 17.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonában lévő Monorierdő 0287/5 és 0287/7 hrsz-ú ingatlanokat.
- 7) Javasolja, hogy a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a jegyzőt az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati hirdetményeket Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 3. számú mellékletében foglalt tartalommal történő elkészítésére.
- 8) Javasolja, hogy a Képviselő-testület hatalmazza fel a polgármestert, hogy a 4) pont szerinti pályázati hirdetményeket aláírja és az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján közzé tegye.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

### b) Képviselő-testület határozati javaslatai:

#### Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026.(VI.30.) Kt. határozata

**Tárgy: Javaslat Monorierdő 0287/5 és 0287/7 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékbecslésének elfogadása, az ingatlanok forgalomképes üzleti vagyonná történő átminősítése és pályázati értékesítésük elrendelésére**

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Javaslat Monorierdő 0287/5 és 0287/7 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékbecslésének elfogadása, az ingatlanok forgalomképes üzleti vagyonná történő átminősítése és pályázati értékesítésük elrendelésére” tárgyú előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy **támogatja / nem támogatja** 0287/5 és 0287/7 hrsz-ú ingatlanok értékesítést.

Támogató döntés esetén:

- 1) A Képviselő-testület megállapítja, hogy a 0287/5 és 0287/7 hrsz-ú „kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlanok közfeladat ellátásához a továbbiakban nem szükségesek. Ennek okán az ingatlanokat a forgalomképtelen törzsvagyomból kivezeti, és forgalomképes üzleti vagyonná átminősíti.
- 2) A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a 1. pontban foglalt átminősítés és vagyonsoport-átsorolás tényét az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben haladéktalanul vezettesse át.
- 3) A Képviselő-testület dönt arról, hogy az immár forgalomképes üzleti vagyont képező ingatlanokat nyilvános pályázat útján, az 4. és 5. pontban meghatározott forgalmi értékeknek megfelelő induló licitáron értékesítésre meghirdeti.
- 4) A Képviselő-testület a 0287/5 hrsz-ú ingatlan pályázatának minimális árát ..... Forintban határozza meg.
- 5) A Képviselő-testület a 0287/7 hrsz-ú ingatlan pályázatának minimális árát ..... Forintban határozza meg.
- 6) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet 16.§-a és 17.§ (1) bekezdése alapján értékesítésre jelöli ki az önkormányzat tulajdonában lévő 0287/5 és 0287/7 hrsz-ú ingatlanokat.
- 7) A Képviselő-testület felhatalmazza a jegyzőt az 1) pont szerinti ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati hirdetményeket Monorierdő község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (IV.27.) önkormányzati rendeletének 3. számú mellékletében foglalt tartalommal történő elkészítésére.
- 8) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 4) pont szerinti pályázati hirdetményeket aláírja és az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján közzé tegye.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2026. június 23.

Tisztelettel:



**A 2213 Monorierdő, külterület 0287/5. helyrajzi szám  
alatti ingatlan**

**Hrsz.: 0287/5**

## **Piaci Forgalmi Értékelése**

---



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

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

**Tel.: 06203353305**

**Kelt.: 2026. 06.12.**

---

## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő külterület 0287/5.

Az ingatlan helyrajzi száma: 0287/5

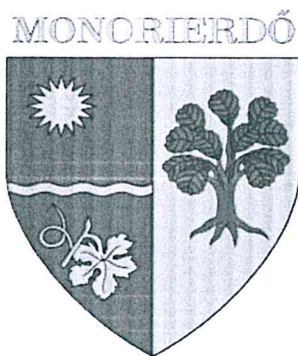
Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

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 külterületi altalaj.

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.**

**Az ingatlan a település külterületén elhelyezkedő felépítmény nélküli általaj.**

**További elemzés 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

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

***175.161 Ft, azaz százhetvenötezer- százhatvanegy 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 2026.09.17-ig érvényes.

**Az értékelés fordulónapja:** 2026. 06.12.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2026. 06.12.



# 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 0287/5 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, külterület 0287/5. 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 m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumenmértékszámok 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 vagyonérték megállapításának célja, hogy alapadatokat adjon az ingatlanvagyontárgyak aktuális piaci forgalmi értékének meghatározásához, és gazdasági döntés kiinduló adata legyen. A feladat az, hogy ezen elemzés, vizsgálat megállapításaival olyan reális forgalmi értéket adjon a megbízó részére a használatban álló ingatlanvagyonról, amely érték a megrendelő döntését segíti elő.

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

A tanulmányban rögzített értékelési, szakértői becsérték az ingatlan műszaki jellemzőit, az aktuális árakat, erkölcsi és fizikai avulását figyelembe vevő komplex műszaki, pénzügyi, jogi, piaci és kereskedelmi szemléletű becslés.

Az értékelés figyelembe veszi és mérlegeli a forgalmi érték meghatározásnál:

- A forgalomképességet, amennyiben a piaci értékesítési feltételek adottak
- Az ingatlan városhoz viszonyított elhelyezkedését, településen belüli helyét és az ebből következő értékviszonyokat
- Helyi és területi, országos fejlesztési koncepciókat, annak környezetre gyakorolt hatását
- Szomszédok és közvetlen környezet értékmódosító adottságait
- Környezeti és városi infrastrukturális viszonyokat. (Közmű, kulturális, igazgatási, egészségügyi, biztonsági)

A dolog természetéből adódóan más becslés más, eltérő eredményeket adhat.

A melléklet részét képezi a tulajdoni lap és a térképmásolat. Ezen dokumentum közhiteles adatait vizsgálat nélkül felhasználtam az értékelés során.

Az ingatlant a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotnak megfelelően értékeltem.

A helyszíni szemle során nem került sor épületdiagnosztikai mérésekre, ezért az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

#### **4 Az Ingatlan leírása**

##### **4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: külterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 0287/5

Az ingatlan megnevezése: kivett saját használatú út

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, külterület 0287/5

Telek terület: 1330 m<sup>2</sup>



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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Ugyazonosító  
INYER/TULLAP/20260520/13329  
2026.05.20



Monorierdő  
Külterület, 287/5 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Monorierdő, Külterület, 0287/5

#### 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 / saját használatu ut	0	1330	0

#### II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  Törölt határozat  
36000/2009.04.24 37465/2011.05.26

##### Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog

Jogállás: TSZ FÖLDHASZNÁLATI JOG  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: földrendezés  
Név: KDSSUTH MGTSZ  
Jogosult címe: 2200 MONOR, Bajcsy-Zsilinszky utca 6

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37465/2011.05.26

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: Tulajdonba adás, Az 1993. évi II. tv. 12/A § (1) bekezdése alapján  
Név: MONORIERDŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2213 MONORIERDŐ, Szabadság utca 50/a

#### III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

##### Onálló szöveges bejegyzés

Az I/1 alatti ingatlan a 0287 hrsz. megosztásából alakult.  
Eredeti határozat: 31409/1993.01.22

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

##### Onálló szöveges bejegyzés

Területkiqazítás: Az I/1 al. ingatlan területe 0,4927 m<sup>2</sup>-ről 0,1330 m<sup>2</sup>-re változik. L. meg. 08/1 hrsz. is.  
Eredeti határozat: 2309/2007.12.28

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

##### Onálló szöveges bejegyzés

A monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult közsegge nyilvántartással a Köztársasági Elnök  
88/2005. (VI. 29.) KE határozata alapján a hrsz. a(z) MONOR külterület 287/5 hrsz.-ból keletkezett

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
40254/2009.07.08

##### Vezetekjog

Az I/1 alatti ingatlanból 87 m<sup>2</sup> területre  
Név: MVM DEMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT  
Jogosult címe: 6724 SZEGED, Puliz utca 44.

Folytatás a következő oldalon



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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Ugyazonosító  
INYER/TULLAP/20260520/13329  
2026.05.20

Monorierdő  
Külterület, 287/5 helyrajzi szám

Oldal 2/2

Folytatás az előző oldalról

Az E-hiteles tulajdonlap-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/

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

**A vizsgált ingatlan Monorierdő külterületén található beépítésre nem alkalmas terület. Nyilvántartás szerint és természetben is mezőgazdasági területen található bekötő út szakasz.**

### **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 ( külterületi út ) 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 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	708.000	1.400.000	2.600.000	710.000	3.550.000
Netto belterület m2	5902	10.002	17.880	4704	26.177
Fajlagos vételár Ft/m2	120	<b>138</b>	144	151	135

Korrekción %	0	0	-10	-10	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	120	138	129,6	135,9	135

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: 131,7 - 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, külterület 0287/5. helyrajzi szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**175.161 Ft, azaz százhetvenötezer – százhatvanegy HUF**

---

Összegeben 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 vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- **Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot feltételezett (függetlenül attól, hogy az ingatlant valamilyen bejegyzett jog terheli). Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk a jelentésünkben.

A számítások során- figyelembe véve az óvatosság elvét-az adatokat lefelé kerekítettem.

A tulajdonos által rendelkezésemre bocsájtott adatok valódiságát nem vizsgáltam (tekintettel arra, hogy a piaci –gyakorlati tapasztalatoktól durva eltérést nem találtam.)

Az érték meghatározások során-figyelman 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. 06.12.

Szabó Edit

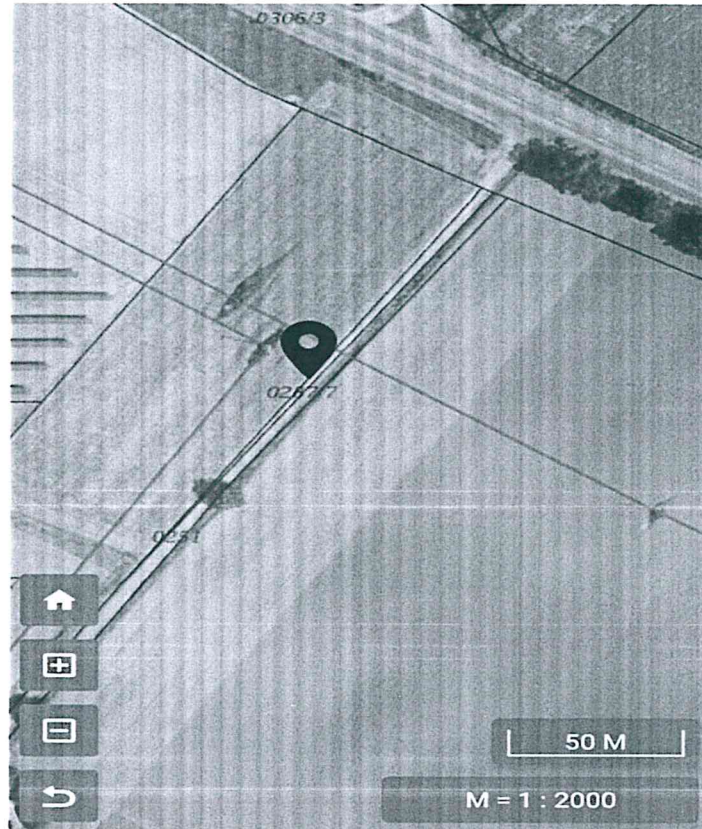


**A 2213 Monorierdő, külterület 0287/7. helyrajzi szám  
alatti ingatlan**

**Hrsz.: 0287/7**

**Piaci Forgalmi Értékelése**

---



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

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

**Tel.: 06203353305**

**Kelt.: 2026. 06.12.**

---

## Értéktanúsítvány (Összefoglaló Értékelési Bizonyítvány)

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő külterület 0287/7.

Az ingatlan helyrajzi száma: 0287/7

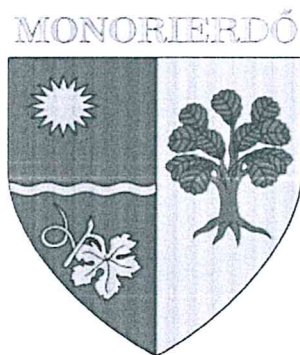
Az értékelés célja: Piaci forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelés

Az ingatlan rövid jellemzése:

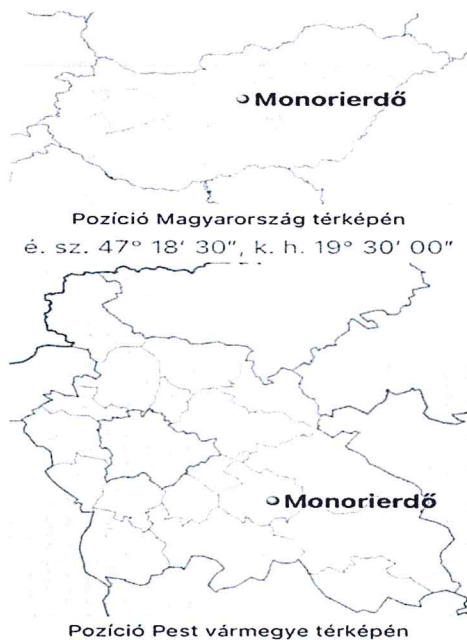
A vizsgált ingatlan Pest vármegyében, a Monori járásban található Monorierdő községben elhelyezkedő külterületi altalaj.

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 a település külterületén elhelyezkedő felépítmény nélküli általaj.**

**További elemzés 4-es pontban.**

**A megállapított forgalmi érték:**

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

***45.041 Ft, azaz negyvenötezer- negyvenegy 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 2026.09.17-ig érvényes.

**Az értékelés fordulónapja:** 2026. 06.12.

**Az értékelő neve:** Szabó Edit

Gyomaendrőd, 2026. 06.12.



# 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 0287/7 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 2213 Monorierdő, külterület 0287/7. 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 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 vagyone érték 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 értékbecsítő tényezőkre (mint pl. a rejtett szerkezeti hibák, a talajfelszín és burkolatok alatti problémákra) nem terjed ki a szakvélemény.

## 4 Az Ingatlan leírása

### 4.1 Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása :

Területi besorolás: külterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 0287/7

Az ingatlan megnevezése: kivett saját használatú út

Az ingatlan címe: 2213 Monorierdő, külterület 0287/7

Telek terület: 342 m<sup>2</sup>

E-nyilvántartás 2024.05.20. 12:44:00

**ELEKTRONIKUS  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS**

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

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Nyilvántartási  
száma: INYER/TULLAP/20260520/13329  
2026.05.20.

Monorierdő  
Külterület, 287/7 helyrajzi szám

Oldal: 1/1

Monorierdő, Külterület, 0287/7

**I. RESZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

**AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK**

Alrészlet-jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Műosztályok	Terület (ha/m)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett saját használatú út	0	342	0

**II. RESZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

**Jogállás bejegyzése – tsz. földhasználati jog**

Jogállás: TSZ. FÖLDHASZNÁLATI JOG  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: földrendezés  
Név: KOSSUTH MGT SZ  
Jogosult címe: 2200 MONOR, Bajcsy-Zsilinszky utca 6

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37465/2011.05.26

**Tulajdonjog**

Jogállás: TULAJDONJOG  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: tulajdonba adás, Az 1993. évi II. tv. 12/A § (1) bekezdése alapján  
Név: MONORIERDŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2213 MONDRIERDŐ, Szabadság utca 50/a

**III. RESZ**

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

**Onálló szoveges bejegyzes**

Az III. alatti ingatlan a 0287 hrsz. megosztásából alakult  
Eredeti határozat: 31409/1993.01.22

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
36000/2009.04.24

**Onálló szoveges bejegyzes**

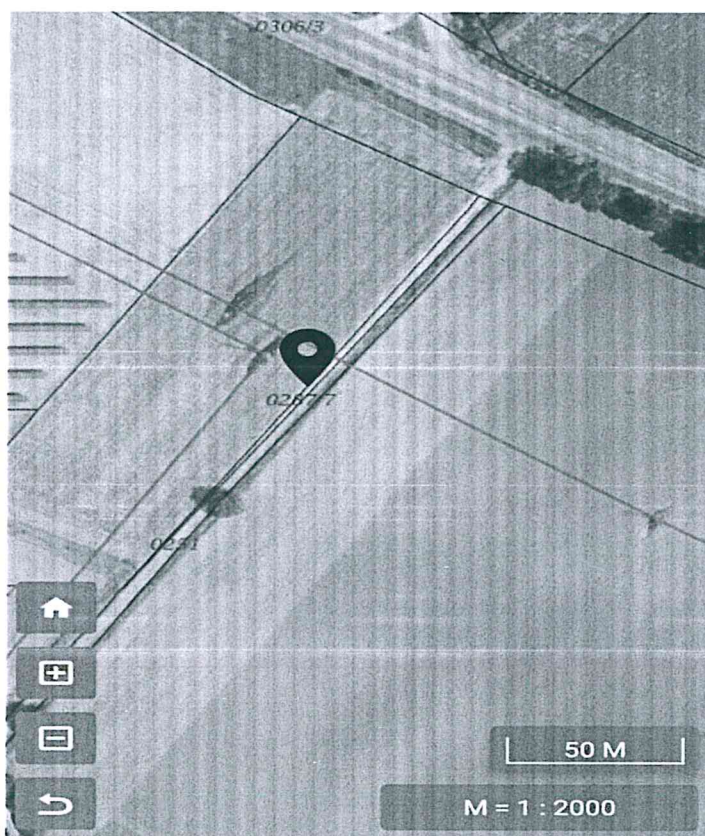
A monori azonos helyrajzi számú ingatlanból alakult köztegegy nyilvántartással a Köztársasági Elnök  
88/2005 (VI.29.) KE határozata alapján a hrsz alzi MONOR külterület 287/7 hrsz-ból keletkezett

Az E-hiteles tulajdonlap-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  
minosul hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

A terület közmű ellátottsága:



/Forrás: ekozmu.e-epites.hu/

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

**A vizsgált ingatlan Monorierdő külterületén található beépítésre nem alkalmas terület. Nyilvántartás szerint és természetben is egy mezőgazdasági terület mellett húzódó útszakasz.**

## **5 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

### **5.1 Piaci összehasonlító adatok alapján történő értékelési módszertana**

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

Ennek indoka az, hogy a vizsgált ingatlantípus ( külterületi út ) forgalmi értékét leginkább a környéken lévő és hasonló adottságú ingatlanok közelmúltban történt nyílt piaci értékesítések kiadott 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 értékelést 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 tulajdonságai, 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	708.000	1.400.000	2.600.000	710.000	3.550.000
Netto belterület m2	5902	10.002	17.880	4704	26.177

Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	120	<b>138</b>	144	151	135
Korrekción %	0	0	-10	-10	0
Korrigált fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	120	138	129,6	135,9	135

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: 131,7 - 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, külterület 0287/7. helyrajzi szám alatti ingatlan per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét a páros értékelés korrekciós módszerrel:

**45.041 Ft, azaz negyvenötezer- negyvenegy HUF**

---

Összeben 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 vagyoneértékelés során a megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékelő részletes diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezés , illetve a megrendelő adatszolgáltatása alapján készült.

Az értékbecslőnek sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával. A megállapított érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől. Az ingatlan megállapított értéke és alulírott készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

A szakvélemény szellemi érték, annak készítője és a megrendelőjének hozzájárulása nélkül harmadik személy az adatokat nem használhatja fel.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékbecslés valós piaci forgalmi adatok elemzésén alapul.

- **Speciális alapfeltételek:**

Az értékelés során tehermentes állapot 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. 06.12.

Szabó Edit





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. május 27-ei soros, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 9 igen szavazattal – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:**

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
86/2026. (V. 27.) határozata**

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

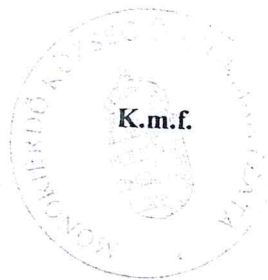
Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Javaslat Pálinkás István ingatlanvásárlási kérelmének elbírálására” című előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

- 1) Az értékesítésre azért kerül sor, mert nem közút és nem szolgál közfeladat teljesítéséhez. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja Pálinkás István ingatlanvásárlási szándékát.
- 2) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy bizon 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 vagyongaszteri nyilvántartásból történő kivezetésének előkészítésre.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

**Borbás Viktor  
polgármester**



**Harnosné dr. Tóth Viktória  
jegyző**