

## INGATLANÉRTÉKELESI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30.  
szám alatti ingatlanról

Készítette:

  
Varius Ingatlanügynöki Kft.



2024. szeptember 26.

## Tartalomjegyzék

### Értékelési bizonyítvány

1. Megbízási adatok
2. Alapelvek, korlátozó feltételek
3. Előzmény
4. Az értékelt ingatlan jellemzői
  - 4.1 ingatlan-nyilvántartási adatok
  - 4.2 Az ingatlan környezete
  - 4.3 A telek jellemzői
  - 4.4 A felépítmény jellemzői
  - 4.5 Fotók
5. Értékelés módszertana
  - 5.1 Az alkalmazott értékelési módszer
  - 5.2 Értékbefolyásoló tényezők
6. Az ingatlan értékének becslése
  - 6.1 Értékelés piaci összehasonlító adatok elemzése alapján
  - 6.2 Összehasonlító adatok
7. Az értékelés összegzés
8. Mellékletek
  - 8.1 Tulajdoni lap
  - 8.2 Térképmásolat
  - 8.3 Településtérkép, műhold

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**  
telek és felépítmény esetén

<b>Megbízó:</b>	Szigetmonostor Község Önkormányzata
<b>Székhely:</b>	2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

**Az értékelt ingatlan adatai:**

Az ingatlan címe	2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30.
Helyrajzi száma	998/4
Megnevezése	vegyes élelmiszer üzlet, udvar
Telkek területe	473 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdon telek	Szigetmonostor Község Önkormányzata
Értékelt tulajdon felépítmény	Egresfalvi Martin

**2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30. szám alatti „vegyes élelmiszer üzlet, udvar”  
megnevezésű ingatlan per-, igény- és tehermentes piaci forgalmi értékét  
102.000.000.- Ft  
azaz százkétfmillió forint összegben állapítom meg.**

Az értékbecslés készült: 2024. szeptember 26.

Készítette:

  
**VARIUS Kft.**  
2071 Páty, Hunyadi utca 24.  
Adószám: 10328534-1-13  
OTP Bank:  
11742348-20960494

Korompay Péter

Névjegyzék száma: 2420/2016  
Oklevél száma: BME 425/94/2000  
Felsőfokú műszaki értékbecslő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**  
beépített telek esetén

<b>Megbízó:</b>	Szigetmonostor Község Önkormányzata
<b>Székhely:</b>	2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

**Az értékelt ingatlan adatai:**

Az ingatlan címe	2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30.
Helyrajzi száma	998/4
Megnevezése	beépített telek
Telkek területe	473 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdon	Szigetmonostor Község Önkormányzata 1/1

**2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30. szám alatti  
beépített telek per-, igény- és tehermentes piaci forgalmi értékét  
14.000.000.- Ft  
azaz tizennégy forint összegben állapítom meg.**

Az értékbecslés készült: 2024. szeptember 26.

Készítette:

  
**VARIUS Kft.**  
2071 Páty, Hunyadi utca 24.  
Adószám: 10328534-1-13  
OTP Bank:  
11742348-20960494

Korompay Péter

Névjegyzék száma: 2420/2016  
Oklevél száma: BME 425/94/2000  
Felsőfokú műszaki értékbecslő

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**  
felépítmény esetén

<b>Megbízó:</b>	Szigetmonostor Község Önkormányzata
<b>Székhely:</b>	2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

**Az értékelt ingatlan adatai:**

Az ingatlan címe	2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30.
Helyrajzi száma	998/4
Megnevezése	vegyes élelmiszerüzlet
Épület hasznos területe	144 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdon	Egresfalvi Martin

**2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30. szám alatti vegyes élelmiszerüzlet,  
ingatlan per-, igény- és tehermentes piaci forgalmi értékét  
88.000.000.- Ft  
azaz nyolcvannyolcmillió forint összegben állapítom meg.**

Az értékbecslés készült: 2024. szeptember 26.

Készítette:

  
**VARIUS Kft.**  
2071 Páty, Hunyadi utca 24.  
Adószám: 10328534-1-13  
OTP Bank:  
11742348-20960494

Korompay Péter

Névjegyzék száma: 2420/2016  
Oklevél száma: BME 425/94/2000  
Felsőfokú műszaki értékbecslő

**1. MEGBÍZÁSI ADATOK**

**Megbízó:**

<b>Megbízó:</b>	Szigetmonostor Község Önkormányzata
<b>Képviselőtében:</b>	Molnár Zsolt
<b>Székhely:</b>	2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

**A szakvéleményt készítő társaság:**

<b>Megbízott:</b>	Varius Ingatlanügynöki Kft
<b>Képviselőtében:</b>	Korompay Péter
<b>Székhely:</b>	2071 Páty, Hunyadi utca 24.

**A szakvéleményt készítő szakértő:**

Korompay Péter Felsőfokú műszaki értébecslő – BME 383-59/93

**A megbízás tárgya:**

2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30. szám alatti „vegyes élelmiszer üzlet, udvar” megnevezésű ingatlan

**Az értékelés célja:**

adásvétel

**Az értékelt jog/jogosultság:**

tehermentes tulajdonjog

**Meghatározásra kerülő érték:**

piaci forgalmi érték

**Értékelés fordulónapja:**

2024.09.26

**Értékelés érvényessége:**

A megállapított érték hat hónapig érvényes

## 2. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő szakértőnek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltsége nincs. Az értékecselésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelte ingatlanokra vonatkozóan nem folytattunk.

A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a tulajdonos szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.

A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés 1 eredeti, és elektronikus formában, egymással megegyező példányban készült, amelynek 1 eredeti példánya a Megbízót illeti.

Az értékecselés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és a Varius Kft.-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelés fordulónapja 2024. szeptember 26.

Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző műszaki állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, ezt követően az értékecselés aktualizálása vagy új értékecselés készítése szükséges.

### 3. ELŐZMÉNY

Szigetmonostor Község Önkormányzata megbízást adott a 2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30 szám alatti „vegyes élelmiszer üzlet, udvar” megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítására és külön a telekárra, külön a felépítményre.

Az értékeléshez rendelkezésünkre állt az ingatlanról Pest Vármegyei Kormányhivatal által, 2024.09.06. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat és a 2024.09.26. napján kiadott E-hiteles térképmásolat – teljes másolat.

Az értékelt ingatlan területén 2024.09.13. napján tartottunk helyszíni szemlét. Az Értékelési szakvéleményben felhasznált fotók a helyszíni szemle alkalmával készültek.

### 4. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN JELLEMZŐI

#### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Tulajdoni lap	
<b>Cím:</b>	2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30
<b>Területi besorolás:</b>	belterület
<b>Helyrajzi száma:</b>	998/4
<b>Széljegy:</b>	nincs
I. rész	
<b>Megnevezése:</b>	Kivett vegyes élelmiszer üzlet, udvar
<b>Területe:</b>	473 m <sup>2</sup>
<b>Egyéb bejegyzés:</b>	nincs
II. rész	
<b>Tulajdonos:</b>	Szigetmonostor Község Önkormányzata 1/1
III. rész	
<b>Egyéb bejegyzés:</b>	Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése

#### Megjegyzés:

A vizsgált ingatlan a helyszíni szemlén tapasztaltak és a rendelkezésre álló térképmásolat és a használati megállapodás alapján egyértelműen beazonosítható. Az ingatlan-nyilvántartás adatait részleteiben nem vizsgáljuk, jogi ügyekben nem foglalunk állást



#### 4.2. Az ingatlan környezete

Szigetmonostor község Pest vármegyében, a Szentendrei járásban, a budapesti agglomerációban van. A Duna főága és a Szentendrei-Duna által közrefogott Szentendrei-sziget legdélibb települése; főutcája a sziget egyik legfontosabb útjának számító 1113-as közút. Szigetmonostorhoz tartozik Horány üdülőfalú, valamint a sziget teljes déli része, mintegy 12 kilométernyi észak-déli kiterjedésben.

Szentendre és Leányfalu határvidékével, illetve Dunakeszivel forgalmas kompjárat köti össze; előbbi a 11 307-es, utóbbit a 11 306-os út szolgálja ki. Normál vízállásnál a település személyszállító révjáratokkal Gödről és Szentendre belvárosából is elérhető. Közúton a település csak a Tahitótfaluban található Tildy hídon közelíthető meg. Szigetmonostor településnek, mintegy kétezer lakosa van, s a Duna–Ipoly Nemzeti Park része. Védett növénye az árvalányhaj, a településtől délre fekszik a festői Rudafás erdő. Az értékelt ingatlan Szigetmonostor Horány településrészén lakóház és üdülés jellegű övezetben van.

#### 4.3. A telek jellemzői

A vizsgált ingatlan a település Horány részén, a szabadstrand közelében van. A mikrókörnyezetében jellemzően szolgáltató ingatlanok vannak. A vizsgált telek téglalap alakú, a Duna felőli szélén egy fedett vízelvezetési csatorna húzódik. A telek közművesítését, kiépítettségét az épületet üzemeltető vállalkozó végezte.

<b>Telek mérete, alakja:</b>	Téglalap alakú, 473 m <sup>2</sup> térmértékű, két utcára nyitott telek.
<b>Telek kerítettsége:</b>	A telek kerítéssel nagyrészt határolt
<b>Telek domborzata:</b>	A telek felülete egy szintben van a csatlakozó közterülettel
<b>Közművek:</b>	közművek az épületben
<b>Infrastruktúra:</b>	Az alap- és középszintű ellátáshoz tartozó szolgáltatások Szigetmonostor központban találhatóak.
<b>Telek megközelíthetősége:</b>	A terület gépkocsival szilárd burkolatú úton meg. Szigetmonostor központtól két kilométer távolságra van.
<b>Telek felszíne:</b>	kiépített, gondozott
<b>Övezeti jel:</b>	Lke-6

#### 4.4 A felépítmény jellemzői

A vizsgált telken egy szabadon álló elhelyezkedésű, földszint és tetőteres kialakítású szolgáltató ház üzemel. Az ingatlan 2022-ben kapott használatbavételi engedélyt. Az épületen belül a földszinten egy pékárú és vegyeskereskedés és egy presszó üzemel. A tetőtérben iroda és lakó funkció lett kialakítva. Az ingatlan fűtése elektromos kazán, radiátoros hőleadással. Anyagfelhasználása jó, belső kialakítás korszerű. Az ingatlan egy-séges stílusban kialakított, nagyon jó összbenyomást kelt.

<b>Építés éve</b>	2021-2022
<b>Területkimutatás</b>	földszint nettó területe 99,5 m2, tetőtér hasznos területe 44,3 m2
<b>Hasznos terület</b>	144 m2
<b>Szerkezet</b>	hagyományos
<b>Falak</b>	30 cm-es téglá
<b>Födém</b>	fa gerendás
<b>Tetőszerkezet</b>	fa szerkezetű nyeregtető, korcolt fémlemez fedéssel
<b>Burkolatok</b>	Földszinten gres lapburkolat, emeleten laminált padló
<b>Nyílászárók</b>	műanyag profil nyílászárókban hőszigetelő üvegek vannak
<b>Fűtés</b>	elektromos, korszerű radiátoros
<b>Műszaki állapot</b>	Újszerűt

#### Az épület helyiségeinek hasznos alapterületei:

**Földszint:** eladótér 68,54 m2 eladótér 20,35 m2 közlekedő 3,62 m2 WC 1,00 m2 szélfogó 6,15 m2

Tetőtér: előtér 4,31 m2 elosztó helyiség 2,66 m2 iroda 24,01 m2 iroda 10,49 m2 mosdó 2,70 m2

**Az épület hasznos alapterület összesen: 143,83 m2**

**4.5 Fotók**



környezet



környezet



utcai homlokzat



udvar



udvari homlokzat



Barack utca felől

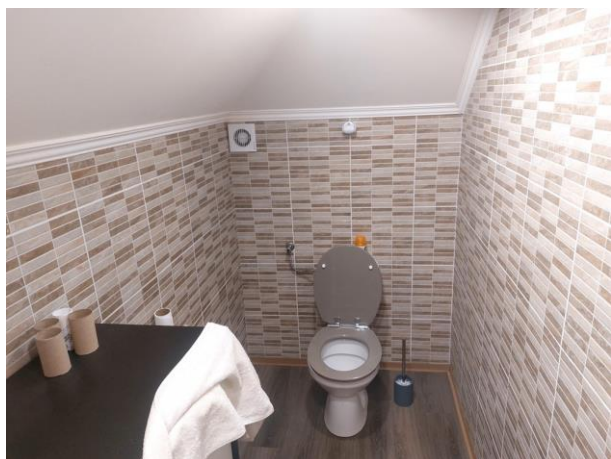




eladótér



vizesblokk



vizesblokk



tetőtér



tetőtér



értékelt telek

## 5. ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

### 5.1. Az alkalmazott értékelési módszer

Az 1977-ben alakult TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) egységes eszközértékelési szabványokat és eljárásokat ajánlott az értékelők európai szervezetéhez tartozó tagországok értékelői számára. Az Európai Gazdasági Közösség 1992-es létrehozása óta az értékelés Európában mindenütt a TEGoVA útmutatója alapján történik.

#### ***Piaci érték fogalma:***

A jelenleg hatályos EVS 2012-2016 (European Valuation Standards) definíciója alapján a piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

#### ***Ingatlan értékelés:***

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a ***forgalmi értékelés***, amely piaci összehasonlító adatokon alapul. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
- fajlagos átlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése,
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása,
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- 

Az összehasonlító vizsgálatokat 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 szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg **a hozadéki értékeléssel.**

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az eljárás lényege, hogy a hozadéki (jövedelmi) értéket tőkésítjük az épület élettartamának, hasznosíthatóságának vagy a befektetés elvárható megtérülésének időtartamára.

A hozadéki (hozamszámításon alapuló) értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

Alapvetően a különleges rendeltetésű és/vagy az ingatlanpiacon csak kis számban előforduló felépítmények értékének megállapításához használjuk a **költségalapú értékelést** (egyéb ingatlanok esetében elsősorban ellenőrző számításként alkalmazzuk).

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlítható adatok elemzésén alapuló értékeléssel.

Az újraelőállítási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal előállíthatók lennének. Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendők a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategória fő elemei: a fizikai-, a funkcionális- és a környezeti avulás, melyet speciális esetekben a gazdasági (piaci) avulás meghatározásával is ki kell egészíteni. Az avulás mértékét valamennyi kategóriában, százalékosan kell megadni, számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség-alapon számított forgalmi érték.

**Módszer kiválasztása:**

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Tekintve, hogy jelen értékelés célja adásvétel, ezért a telek piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazását láttam indokoltnak. Az épület esetén egyedi jellege és újabb építése miatt a költség alapú értékelést alkalmaztam.

**5.2. Értéket befolyásoló tényezők**

*Jogi szempontok*

Ennél a pontnál vizsgáljuk a tulajdoni viszonyok rendezettségét; az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat; az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett jogokat és tényeket. A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tulajdonviszonyai rendezettek. Az értéket per-, igény-, és tehermentes állapot feltételezésével becsültük, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegyként szereplő bejegyzések nincsenek.

*Műszaki szempontok*

Itt vettük figyelembe az összehasonlító adatokat szolgáltató és a vizsgált ingatlan elhelyezkedését, eltérő területét, beépíthetőségét, környezetét.

*Környezeti jellemzők*

A környezeti jellemzők közül az értéket elsősorban az eltérő környezeti tényezők befolyásolják. Jelen esetben az értékelt és az összehasonlító adatokat szolgáltató ingatlanok környezete közel azonos.

**Értékelés összehasonlító adatok alapján**

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét az értékelt ingatlanhoz közel fekvő területeken eladásra kínált, hasonló kialakítású és rendeltetésű ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak - 5 % -os korrekciójával fejeztük ki.

## 6.AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSE

piaci összehasonlító adatok beépítetlen telkek esetén:

Telek piaci összehasonlítás				
Ingatlan	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	4
	Szigetmonostor	Szigetmonostor	Szigetmonostor	Szigetmonostor
	Horány	Horány	Horány	Horány
Telek területe	473 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>	658 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	belterület	belterület	belterület	belterület
Ajánlat/eladás ára		17 900 000 Ft	24 800 000 Ft	18 900 000 Ft
Ajánlat ideje		2024.09.	2024.09.	2024.09.
Ajánlat forrása		ing.com/33838335	ing.com/34077184	ing.com/34315483
		-5%	-5%	-5%
Fajlagos egységár Ft/m <sup>2</sup>		30 420	35 805	40 530
Értékbefolyásoló /korrekciós tényezők				
Településen belüli elhelyezkedés	közel vízparthoz	gyengébb 5%	gyengébb 5%	gyengébb 5%
Telek környezeti adottsága	vállalkozásra alkalmas	gyengébb 5%	gyengébb 5%	gyengébb 5%
Telek mérete	473 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup> 0%	658 m <sup>2</sup> 5%	443 m <sup>2</sup> 0%
Megközelíthetőség	könnyű	gyengébb 5%	gyengébb 5%	gyengébb 5%
Telek adottságai	kiépítetlen állapot	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Beépíthetőség	beépített	beépítetlen -30%	beépítetlen -30%	beépítetlen -30%
Közművesítés	közmű nélküli állapot	kiépített -5%	kiépített -5%	kiépített -5%
Korrigált egységár		24 336 Ft/m <sup>2</sup>	30 435 Ft/m <sup>2</sup>	32 424 Ft/m <sup>2</sup>
Hasonlító fajlagos (átlag)ár	29065 Ft/m <sup>2</sup>			
Becsült piaci érték	13 747 799			
KEREKÍTVE	14 000 000 Ft			

Telek piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke kerekítve:  
**14 000 000 Ft**



## 6.1 Összehasonlító adatok

<https://ingatlan.com/33838335>



Szigetmonostoron, a Szentendrei sziget legkedveltebb részén, aszfaltozott utcában egy 599 m<sup>2</sup>-es, saroktelek. Belterületi telek, besorolása Lke-6, maximális beépíthetőség 20 %, megengedett építménymagasság 4,5 m! Minden közművel ellátott! Víz, csatorna telken belül, villany és gáz az utcában a telek előtt! Séta távolságra a komp, boltok, Duna.

<https://ingatlan.com/34077184>



Szigetmonostor Horány részén eladó lakóház építésére alkalmas, 658 nm-es, belterületi telek. A telek sík, kb. 14 méter széles, és 46,95 méter hosszú. Közművek szempontjából víz a telken, csatorna-áram-gáz az utcában. Fúrt kút is rendelkezésre áll. Jelenlegi besorolása kivett hétvégi ház, udvar, de a kis ház már elbontásra került.

<https://ingatlan.com/34315483>



Szigetmonostor Horányban, hangulatos, csendes környezetben 443 m<sup>2</sup>-es lakóvezetési telek eladó. A Dunától gyalogosan 650 m-re, autóval 2 perc távolságra helyezkedik el. Építési övezet besorolása Lke/6-os, 15 %-ban beépíthető. Összközműves telek, víz- és csatorna bevezetve, áram 3x20A-re bővítve, H-tarifás órának mérőhely kialakítva. Gáz az utcában van. Fúrt kút is található a kertben. Üres telek, korábbi üdülőház lebontásra került.

**Felépítmény értékének meghatározása:**

Az értékelést az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023. című kiadvány segítségével végzem. A kiadvány a Magyar Építészkamara, a Magyar Budapesti és Pestkörnyéki Mérnöki Kamara, az Építési Vállalkozók Országos Szövetsége és a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara közreműködésével készül. Ez utóbbi működteti Teljesítésigazolási Szakértői Szervet (TSZSZ), mely a 2013. évi XXXIV. törvény alapján az építészeti-műszaki tervezési, építési és kivitelezési szerződések teljesítéséből fakadó viták ügyében tud eljárni.

Szerkezetépítési és szakipari munkák 150 m<sup>2</sup> alatti családi házra:

Megnevezés	Ft/m <sup>2</sup>
Szerkezetépítési és szakipari munkák 150 m <sup>2</sup> alatti családi házra	560.000 Ft/m <sup>2</sup>
Belső vízellátás-csatornázás munkák, épületvillamosság, gépészet	120.000 Ft/m <sup>2</sup>
Avulások és eltérő műszaki megvalósítások figyelembevétele	-10%
Kiindulási érték	612.000 Ft/m <sup>2</sup>

**Ingatlan műszaki értékének megállapítása**

**25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet és az EVS-2003**

Az ingatlan forgalmi értékét költség alapú módszerrel állapítottuk meg.

**Ingatlan forgalmi értéke:**

Összesítő	Hasznos terület	Fajlagos Ft/m <sup>2</sup>	Összesen
Értékelt ingatlan	144 m <sup>2</sup>	612.000.- Ft/m <sup>2</sup>	88.128.000.-Ft
<b>Forgalmi értéke kerekítve</b>			<b>88.000.000.-Ft</b>

## 7.AZ ÉRTÉKELÉS ÖSSZEGZÉSE

Az ingatlan értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztem. Az értékelésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- A telek közművesítését, kiépítettségét az épületet üzemeltető vállalkozó végezte.

**2015 Szigetmonostor, Liliom utca 30. szám alatti „vegyes élelmiszer üzlet, udvar”**

**megnevezésű ingatlan per-, igény- és tehermentes piaci forgalmi értékét**

**102.000.000.- Ft**

**azaz százkétfélmillió forint összegben állapítom meg.**

**ebből:**

**beépített telek piaci forgalmi értéke 14.000.000.- Ft**

**vegyes élelmiszerüzlet piaci forgalmi értéke 88.000.000.- Ft**

Az értékbécslés készült: 2024. szeptember 26.

Készítette:

  
**VARIUS Kft.**  
2071 Páty, Hunyadi utca 24.  
Adószám: 10328534-1-13  
OTP Bank:  
11742348-20960494

Korompay Péter

Névjegyzék száma: 2420/2016

Oklevél száma: BME 425/94/2000

Felsőfokú műszaki értékbécselő

## 8. MELLÉKLET

### 8.1.Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf: 59.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/40030/2024  
2024.09.06

Szektor : 53

SZIGETMONOSTOR

**Belterület** **998/4 helyrajzi szám**

2015 SZIGETMONOSTOR Liliom utca 30.

## LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2      k.fyll.      ter.      kat.jöv

ha m2 k.f111

. Kivett vegyes élelmiszer üzlet , udvar

0

473	0.00
-----	------

## II. RÉSULTATS

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43372/2/2019.11.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26.

### III. R É S U M É

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 427944/2/2022.07.07

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

## 8.2.Térképkivonat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.26 09:55:47

Helyrajzi szám: SZIGETMONOSTOR belterület 998/4

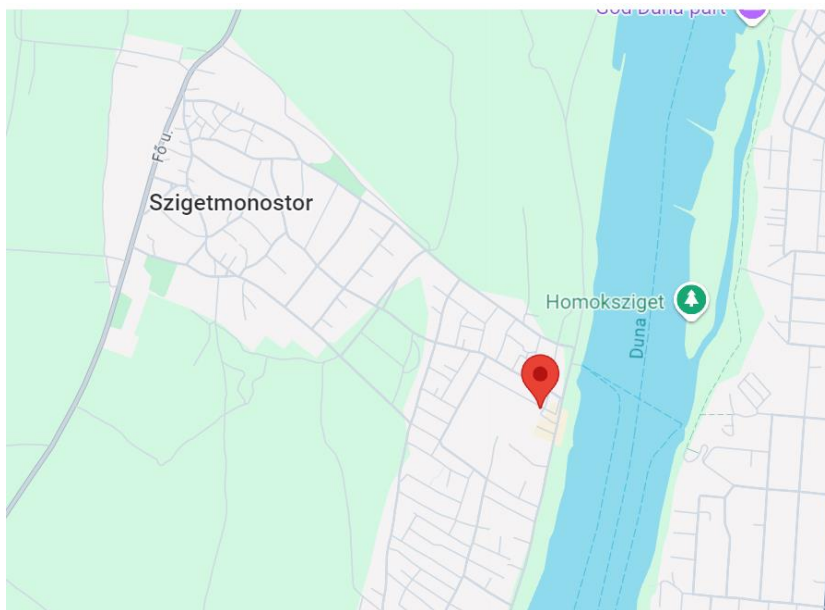
Megrendelés szám: 1533485/4/2024

Méretarány: 1 : 1000

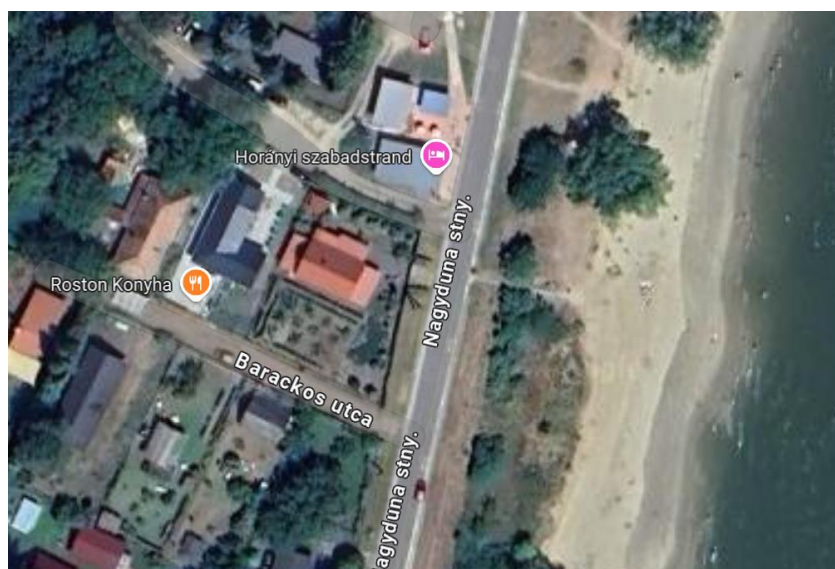


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

### 8.3. Településtérkép



Az ingatlan községen belüli elhelyezkedés



Műholdkép az ingatlanról