



KÖZVETÍTŐ, SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG  
2000 Szentendre, Bükkös part 70. \* Telefon: 06 (26) 314-511, 06 (20) 949-5613

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

**Szigetmonostor, Vadvirág utca 32. szám alatti,  
1744/11 helyrajzi számú telek**

ingatlanról

Szentendre, 2025. március 31.

## A SZIGETMONOSTOR, VADVIRÁG UTCA 32., 1744/11 HRSZ-Ú INGATLAN FÖLDTERÜLETÉNEK ÉRTÉKBECSLÉSE

- I. A megbízás szerinti feladat a Szigetmonostor–Horány, Vadvirág utca 32., 1744/11 hrsz-ú ingatlan földterületének értékbecslése.
- II. Az értékbecslés forgalmi érték megállapítására irányuló piaci összehasonlító módszerrel készült.
- III. Az értékelés helyszíni szemle, valamint a megbízótól kapott dokumentumok, dokumentációk és információk alapján készült, figyelemmel a helyi építési szabályozásra.
- IV. Az összehasonlító adatok ÁFA mentes magánforgalomból származnak.  
A tárgyi ingatlanra vonatkozóan a tervezett elidegenítés esetében az ÁFA mentesség vagy kötelezettség megállapítására az értékbecslésnek nincs kompetenciája, az nem tárgya és nem feladata!
- V. **AZ ÉRTÉKELT INGATLAN („KIVETT VENDÉGLŐ, UDVAR”) FÖLDTERÜLETÉNEK BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE A RÁÉPÍTÉST MEGELŐZŐ BEÉPÍTETLEN ÁLLAPOTÁBAN FENNÁLLÓ JELLEMZŐKKEL JELENLEGI ÁRSZINTEN, A MOSTANI BEÉPÍTETT ADOTTSÁGGAL:**

**12.960.000.- Ft**

azaz

**tizenkét-millió–kilencszázhatvan-ezer forint**

- VI. *A megállapított forgalmi érték tisztázott jogi helyzetre vonatkozik.*
- VII. A jelen értékbecslés 90 napig érvényes.

*Szentendre, 2025. március 31.*

**Riesz Zoltán**

*értékbecselő*

*Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI*

## **1 A MEGBÍZÁS**

- 1.1 TÁRGYA:  
ingatlan forgalmi-érték becslése
- 1.3 MEGBÍZÓ:  
Szigetmonostor Község Önkormányzata
- 1.4 A MEGBÍZÓ CÍME:  
2015 Szigetmonostor, Fő utca 26.

## **2 AZ INGATLAN**

- 2.1 **ADATAI**
- 2.1.1 HELYE:  
Szigetmonostor, Vadvirág utca 32.
- 2.1.2 HELYRAJZI SZÁMA:  
1744/11
- 2.1.3 NAGYSÁGA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:  
700 m<sup>2</sup>
- 2.1.4 MEGNEVEZÉSE AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:  
I/1.  
Kivett vendéglő, udvar
- 2.1.5 TULAJDONOSA AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁS SZERINT:  
II/1.  
tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31912/4/2018.02.02  
eredeti határozat: 33641/1992.03.31  
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.  
tulajdoni hányad: 0/1 33641/1992.03.31  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1  
jogállás: tulajdonos  
név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR cím: 2015  
SZIGETMONOSTOR Fő utca 26.

## 2.1.6 A TULAJDONI LAP III. RÉSZÉN BEJEGYZETT TERHELÉSEK:

nincs ilyen bejegyzés

## 2.2 ELHELYEZKEDÉSE

2.21 Szigetmonostor a négy Szentendrei-szigeti település legdélibb tagja. Megközelítése a dunántúli – szentendrei – oldalról közúton a Tahitótfalunál lévő hídon át lehetséges. Az Északi-középhegység–Alföld felől a váci vagy a Dunakeszi–Horány kompon át érhető el. Kompjárat van Szentendre-Leányfalu felől a Határcsárdánál is. A 11-es számú főútvonaltól közúton (a tahitótfalui hídon át) nyolc és fél kilométer megtétele után érhető el. Ugyancsak a főúttól a határcsárdai komppal a Fő utca északi vége ezerkétszáz méternyire van.

2.22 Az ingatlan a település Horány nevű – korábban üdülő – településrészének középső szakaszán fekszik, a Vadvirág utcában. Ez a három, Horány kb. észak–dél irányú útjai közül a középső, mely másfél kilométeren a településrész majdnem teljes hosszát átfogja; északon az Árpád utca folytatásában lévő Rózsa utcától indul, déli végén a Fagyöngy utca után fut be a Horányfagyöngye utcába.

Horány kialakuló központi részétől – a Liliom utcától, Piac tértől – másfél, Szigetmonostor központjától két és fél kilométernyire van. A Szentendre-Leányfalu Határcsárda–Szigetmonostor közt közlekedő komp (a Vadvirág utca–Rózsa utca–Árpád utca–Madách tér–Bajcsy-Zsilinszky utca–Fő utca–Rév út vonalon) mintegy négy, a Horány–Dunakeszi közti kompjárat nem egészen másfél kilométernyi távolságban érhető el.

## 2.3 KÖZMŰVESÍTETTSÉG

A csatlakozó közterületen, az utcában a közművek – villany, víz, szennyvízcsatorna, gáz – adottak. A telek közművesítetlen

*(Az ingatlanra a ráépítéskor a villanyt [3 fázis], vizet bevezették, a szennyvízcsatornába bekötötték. Ezeket a munkanemeket nem a földterület tulajdonosa, hanem a rajta álló felépítmény tulajdonosa finanszírozta.)*

## 2.4 LEÍRÁSA

2.4.0 Az értékebecslés a ráépítéskori állapotra vonatkozik, jelenlegi árszinten.

A beépítetlen terület akkor kerítetlen parlag volt közművek és műtárgyak nélkül.

- 2.4.1 Nagyjából négyzetbe foglalható ötszög formájú terület, törtvonalú utcafronttal. Átlagos szélessége közelítőleg 27, átlagos mélysége nagyjából 26 méter.

Felszíne sík, egyenletes.

Környezetében vegyesen lakóházak és üdülőépületek vannak, a mögötte lévő területen fém szerkezetű, gömb alakú víztorony magasodik.

- 2.4.2 *A tárgyi terület beépített. Egy vendéglő funkciójú épület áll rajta kiegészítő építményekkel. A ráépítés egyezség alapján történt.*

*A területen eredetileg egy 335/1995 építési engedély számú, 659/1997 számon használatra engedélyezett Erdért típusú fabáz állt, melyben büfé üzemelt. A kibővített és átalakított épület – mely az engedélyezési tervdokumentációtól alaprajzában némileg eltérően és ezen túlmenően kisebb alapterülettel készült el – 2004. július 26-án 115-2/2004 számon kapott használatbavételi engedélyt és vendéglőként kezdett működni.*

*A jelenlegi állapot 2005-ben alakult ki; akkor egy nyári idényben használható, 421/2005 számon engedélyezett, önállóan álló „kérthelyiség” megnevezésű építménycsoportot létesítettek a főépülettől északra és a meglévő épület délnyugati sarkához egy göngyöleg tároló célú „hidegraktár”-t csatlakoztattak.*

*A főépület és a kiegészítő épületek, valamint egyéb építmények, műtárgyak tulajdonjoga rendezetlen, a jelenlegi – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – tulajdonosa adás-vétel útján a Zöldár Bt.*

## 2.5 **HASZNOSÍTÁSI, BEÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGE**

- 2.5.1 Szigetmonostor Község Önkormányzata 1/2018. (I. 24.) önkormányzati rendelete a település Helyi Építési Szabályzatáról a területet Vt-1 jelű Településközpont vegyes terület övezetbe sorolja. Az erre vonatkozó előírásai a következők:

### **23. Településközpont vegyes területek**

**30. §** (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek káros hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben az alábbi épületek helyezhetők el:

- a) lakóépület; legfeljebb 1 lakással
- b) igazgatási épület;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- d) nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
- f) sportlétesítmény.

- (3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.  
 (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:  
 a) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;  
 b) állattartás céljára szolgáló építmény.

	A	B	C	D	E
1	Az építési övezet		Az építési telek		
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %
3	Vt-1	O	700	50	30

2.5.2 A területen álló tárgyi épület rendeltetése az érvényes építési szabályozásnak megfelel: vendéglő rendeltetésű.

2.5.3 A ingatlan jelenlegi beépítettsége a kerti tető által lefedett területet is számításba véve ~25 % mértékű. (Főépület bruttó alapterület: ~127 m<sup>2</sup>, kerti tető bruttó alapterület: ~46 m<sup>2</sup>, összesen: ~173 m<sup>2</sup>.)

Az építési szabályzat a jelenlegi beépítettség megkétszerezését teszi lehetővé.

### 3 A FORGALMI ÉRTÉK

3.1 Az értékelés forgalmi érték megállapítására irányuló piaci összehasonlító módszerrel készült.

3.2 A forgalmi érték megállapításánál a településen kialakult ingatlanforgalmi viszonyokat és árakat, a terület közművesítettségét, az ingatlan elhelyezkedését, terepviszonyait és egyéb jellemzőit, jogállását, valamint a helyi építési szabályozás szerinti besorolását, fejlesztési-hasznosítási lehetőségeit vettem figyelembe.

3.3 Az értékbecslés a 2025. február 24-én, valamint a 2022. március 29-én kiadott korábbi értékbecsléssel kapcsolatban 2022. február 22-én tartott helyszíni szemle és felmérés, valamint a megbízó által szolgáltatott dokumentumok, információk alapján készült.

### 3.4 Összehasonlító forgalmi-érték adatok, értékelemzés:

#### 3.4.1 Az értékelés tárgyát képező ingatlan összefoglaló főbb jellemzői:

<i>település, megnevezés, jellemzők</i>	<i>földterület m<sup>2</sup></i>	<i>speciális korrekciók</i>
Szigetmonostor	700 m <sup>2</sup>	<i>(általános érvényű, az összes összehasonlított ingatlanhoz kapcsolódó korrigált fajlagos értékre vonatkoztatott, mert egységesen mindegyiktől eltérő adottságot, jellemzőt kifejező tényezők)</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• beépítetlen terület</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Horány középső része</li><li>• Vt-1 építési övezet</li><li>• lakóépületen/lakáson kívül számos egyéb rendetetésű épület helyezhető el (kereskedelem, vendéglátás, stb.)</li><li>• a kialakítható legkisebb telekterületnek megfelelő méret</li><li>• 50 % beépítési lehetőség</li><li>• közművesített utca, közműbekötések nélküli ingatlan</li><li>• kialakítatlan parlag terület</li></ul>	
<i>speciális, az értékelt ingatlancsoportra az általánostól – a hasonlított ingatlanok mindegyikétől azonosan – elérő jellemző adottságok miatti korrekciók</i>	<i>értékcsökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• a hasonlított árak kínálati árak, korrekció: –10 %</li></ul>	<i>értéknövelő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• lakóházon kívül számos egyéb rendeltetésű épület elhelyezhető +20 %</li></ul>
0,90×1,20		

#### 3.4.2 Összehasonlított ingatlanok adatai, korrekciók:

3.4.2.0 Az összehasonlító adatoknál alkalmazott módosító tényezők azt fejezik ki, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlan adott jellemzője milyen irányban és mennyiben tér el az összehasonlított ingatlan azonos vagy hasonló jellemzőihez képest. Az így kialakult, korrigált fajlagos forgalmi értékek átlagának a tárgyi ingatlanra vonatkozó speciális korrekciós tényezőivel módosított értéke képezi az értékelt ingatlan fajlagos, egy négyzetméterre vonatkoztatott forgalmi értékét.

A hasonlított ingatlanok árai kínálati árak, ezért azokra egységesen 10 % mértékű csökkentő tényezővel vették számításba.

## 3.4.2.1

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	22.380.000.-	553	40.470.-	$0,90 \times 0,94 \times$ $\times 40.470.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,15 =$  <u>39.373.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• beépítetlen terület</li> <li>• Horány, Boglárka utca</li> <li>• a Dunától ~300 méterre</li> <li>• Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség</li> <li>• lakóház építhető</li> <li>• víz, csatorna és gáz a telken belül, villany az utcában</li> <li>• aszfaltos út</li> </ul>				
<i>korrekciók</i>  (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értéksökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kialakítatlan parlag terület -10 %</li> <li>• a közművesítés hiánya -6 %</li> </ul>	<i>értéknövelő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jelentősen nagyobb beépítési lehetőség +15 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.4.2.2

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	22.000.000.-	607	36.244.-	$0,90 \times 0,96 \times$ $\times 36.244.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,15 =$  <u>36.012.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• beépítetlen terület</li> <li>• Horány, Boglárka utca</li> <li>• a Dunához közel, csendes zsákutcában</li> <li>• Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség</li> <li>• lakóház építhető</li> <li>• víz, csatorna a telken belül, villany (3×16A) folyamatban, gáz az utcban</li> <li>• szabályos téglalap alakú, 19,5 m utcafront</li> </ul>				
<i>korrekciók</i>  (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értéksökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kialakítatlan parlag terület -10 %</li> <li>• a közművesítés hiánya -4 %</li> </ul>	<i>értéknövelő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jelentősen nagyobb beépítési lehetőség +15 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com



## 3.4.2.3

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	37.800.000.-	1217	31.060.-	$0,90 \times$ $\times 31.060.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,10 =$  <u>36.012.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• beépítetlen terület</li> <li>• Rosd utca 12.</li> <li>• újfalu rész, az ófalu és Horány között; az utóbbival szomszédos terület</li> <li>• Lke-5 övezet, 30 % beépíthetőség</li> <li>• lakóház építhető</li> <li>• villany, víz, csatorna és gáz az utcában</li> <li>• új, részlegesen beépítésű településrész</li> </ul>				
<i>korrekciók</i>  (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értéksökkentő tényezők</i>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• kialakítatlan parlag terület -10 %</li> </ul>	<i>értéknövelő tényezők</i>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• nagyobb beépítési lehetőség +10 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.4.2.4

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	29.900.000.-	1075	27.814.-	$0,90 \times$ $\times 27.814.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,20 =$  <u>30.039.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• beépítetlen terület</li> <li>• Horány, Horánygyöngye utca 166.</li> <li>• a Dunától ~300 méterre</li> <li>• Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség</li> <li>• lakóház építhető</li> <li>• villany, víz, csatorna és gáz az utcában</li> <li>• aszfaltos út</li> <li>• szabálytalan téglalap alakú, de jó arányú</li> <li>• hosszoldalával az utcával párhuzamosan fekszik</li> </ul>				
<i>korrekciók</i>  (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értéksökkentő tényezők</i>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• kialakítatlan parlag terület -10 %</li> </ul>	<i>értéknövelő tényezők</i>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• jelentősen nagyobb beépítési lehetőség; lakóház is építhető +20 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.4.2.5

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	19.900.000.-	504	39.484.-	$0,90 \times 0,96 \times$ $\times 39.484.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,20 =$  <u>40.937.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>beépítetlen terület</li> <li>Horány, Galagonya tér 12.</li> <li>Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség</li> <li>üdülővel beépíthető</li> <li>villany, víz a telken</li> </ul>				
korrekciók (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	értéksökkentő tényezők	értéknövelő tényezők		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>kialakítatlan parlag terület -10 %</li> <li>a közművesítés hiánya -4 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jelentősen nagyobb beépítési lehetőség; lakóház is építhető +20 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.4.2.6

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	24.800.000.-	658	37.690.-	$0,90 \times 0,98 \times$ $\times 37.690.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,15 =$  <u>38.229.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>beépítetlen terület</li> <li>Horány</li> <li>Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség</li> <li>lakóház építhető</li> <li>víz a telken, csatorna, villany, gáz az utcában</li> <li>~14×~47 m telekméret</li> </ul>				
korrekciók (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	értéksökkentő tényezők	értéknövelő tényezők		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>kialakítatlan parlag terület -10 %</li> <li>a közművesítés hiánya -2 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jelentősen nagyobb beépítési lehetőség +15 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.4.2.7

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	17.500.000.-	529	33.081.-	$0,90 \times 0,94 \times$ $\times 33.081.- \text{ Ft/m}^2$ $\times 1,20 =$  <u>33.584.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>beépítetlen terület</li> <li>Horány, Margaréta utca</li> <li>a Dunától ~180 méterre</li> <li>Lke-6 övezet, 20 % beépíthetőség</li> <li>üdpő építhető</li> <li>villany, víz a telken, csatorna az utcában</li> <li>20 m-es utcafront</li> </ul>				
<i>korrekciók</i> (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értékcsoökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>kialakítatlan parlag terület –10 %</li> <li>a közművesítés hiánya –4 %</li> </ul>	<i>értéknövelő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>jelentősen nagyobb beépítési lehetőség; lakóház is építhető +20 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.4.2.8

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	nagyság m <sup>2</sup>	fajlagos kínálati ár, Ft/m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/m <sup>2</sup>
Szigetmonostor	29.900.000.-	1200	24.917.-	$0,90 \times 0,98 \times$ $\times 24.917.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,15 =$  <u>25.273.- Ft/m<sup>2</sup></u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>beépítetlen terület</li> <li>Árpád utca</li> <li>Lke-5 övezet, 30 % beépíthetőség</li> <li>lakóház építhető</li> <li>gázbeállítás a telken, villany, víz, csatorna az utcában</li> <li>részlegesen beépült területen van az ófalu és Horány között</li> </ul>				
<i>korrekciók</i> (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értékcsoökkentő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>kialakítatlan parlag terület –10 %</li> <li>a közművesítés hiánya –2 %</li> </ul>	<i>értéknövelő tényezők</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>jelentősen nagyobb beépítési lehetőség +15 %</li> </ul>		

forrás: ingatlan.com

## 3.5

Az összehasonlító adatok egyedileg korrigált fajlagos átlagára:

$$\begin{aligned}
 &39.373.- \text{ Ft/m}^2 + 36.012.- \text{ Ft/m}^2 + 36.012.- \text{ Ft/m}^2 + 30.039.- \text{ Ft/m}^2 + \\
 &+ 40.937.- \text{ Ft/m}^2 + 38.229.- \text{ Ft/m}^2 + 33.584.- \text{ Ft/m}^2 + 25.273.- \text{ Ft/m}^2 = \\
 &= 274.196.- \text{ Ft/m}^2 \div 8 = 34.275.- \text{ Ft/m}^2
 \end{aligned}$$

Az ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke a ráépítést megelőző beépítetlen állapotában jelenlegi árszinten:

$$34.275.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,90 \times 1,20 \text{ (lásd: 3.4.1 pont)} =$$

$$\mathbf{37.017.- \text{ Ft/m}^2}$$

- 3.6 Az ingatlan becsült forgalmi értéke a ráépítést megelőző beépítetlen állapotában jelenlegi árszinten:

$$700 \text{ m}^2 \times 37.017.- \text{ Ft/m}^2 = 25.911.900.- \text{ Ft},$$

tízezer forintra kerekítve:

25.910.000.- Ft
-----------------

azaz

huszonöt-millió – kilencszáztíz-ezer forint
---

- 3.7 **AZ ÉRTÉKELT INGATLAN („KIVETT VENDÉGLŐ, UDVAR”) FÖLDTERÜLETÉNEK BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE A RÁÉPÍTÉST MEGELŐZŐ BEÉPÍTETLEN ÁLLAPOTÁBAN ÉRVÉNYES JELLEMZŐKKEL JELENLEGI ÁRSZINTEN, A MOSTANI BEÉPÍTETT ADOTTSÁGGAL:**

- 3.7.1 A ráépítés engedélyezése nem korlátozta az épület ráépítése folytán létrejött földhasználati jogának időtartamát.

- 3.7.2 A fennálló, jogilag nem rendezett „idegen” ráépítés ténye és az adott jellemzők alapján a tárgyi ingatlan földterületének beépített értéke becsült 50 % mértékű korrekciós tényezővel:

$$700 \text{ m}^2 \times (0,5 \times 37.017.- \text{ Ft/m}^2) = 12.955.950.- \text{ Ft},$$

tízezer forintra kerekítve:

12.960.000.- Ft
-----------------

azaz

tizenkét-millió–kilencszázhatvan-ezer forint
--

- 3.8 Az összehasonlító adatok magánforgalomból származnak.  
Az Áfa mentesség vagy kötelezettség megállapítására az értékbecslésnek nincs kompetenciája, az nem tárgya és nem feladata!

- 3.9 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2025. március 31.

**Riesz Zoltán**

értékbecslő

Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

## 4 MELLÉKLETEK:

### 4.1 TULAJDONI LAP:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám:448393/4/2025

2025.03.18

**SZIGETMONOSTOR**

Szektor: 53

**Belterület 1744/11 helyrajzi szám**

2015 SZIGETMONOSTOR Vadvirág utca 32.

#### I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 700 (m2) törölő határozat:430137/2024.10.11

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett vendéglő, udvar

0

700

0.00

#### II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31912/4/2018.02.02

eredeti határozat: 33641/1992.03.31

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 0/1 33641/1992.03.31

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT SZIGETMONOSTOR

cím: 2015 SZIGETMONOSTOR Fő utca 26

#### III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31912/4/2018.02.02

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során a Szigetmonostor belterület 1400/2 hrsz-ú ingatlan területe 25045 m2-ről 24919 m2-re, az 1690 hrsz-ú ingatlan területe 820 m2-ről 1324 m2-re, az 1744/3 hrsz-ú ingatlan területe 661 m2-ről 700 m2-re változott. A Szigetmonostor belterület 1744/2 hrsz-ú ingatlan megszűnt és megosztásra került a 1744/11, 1744/12 hrsz-ú ingatlanokra.

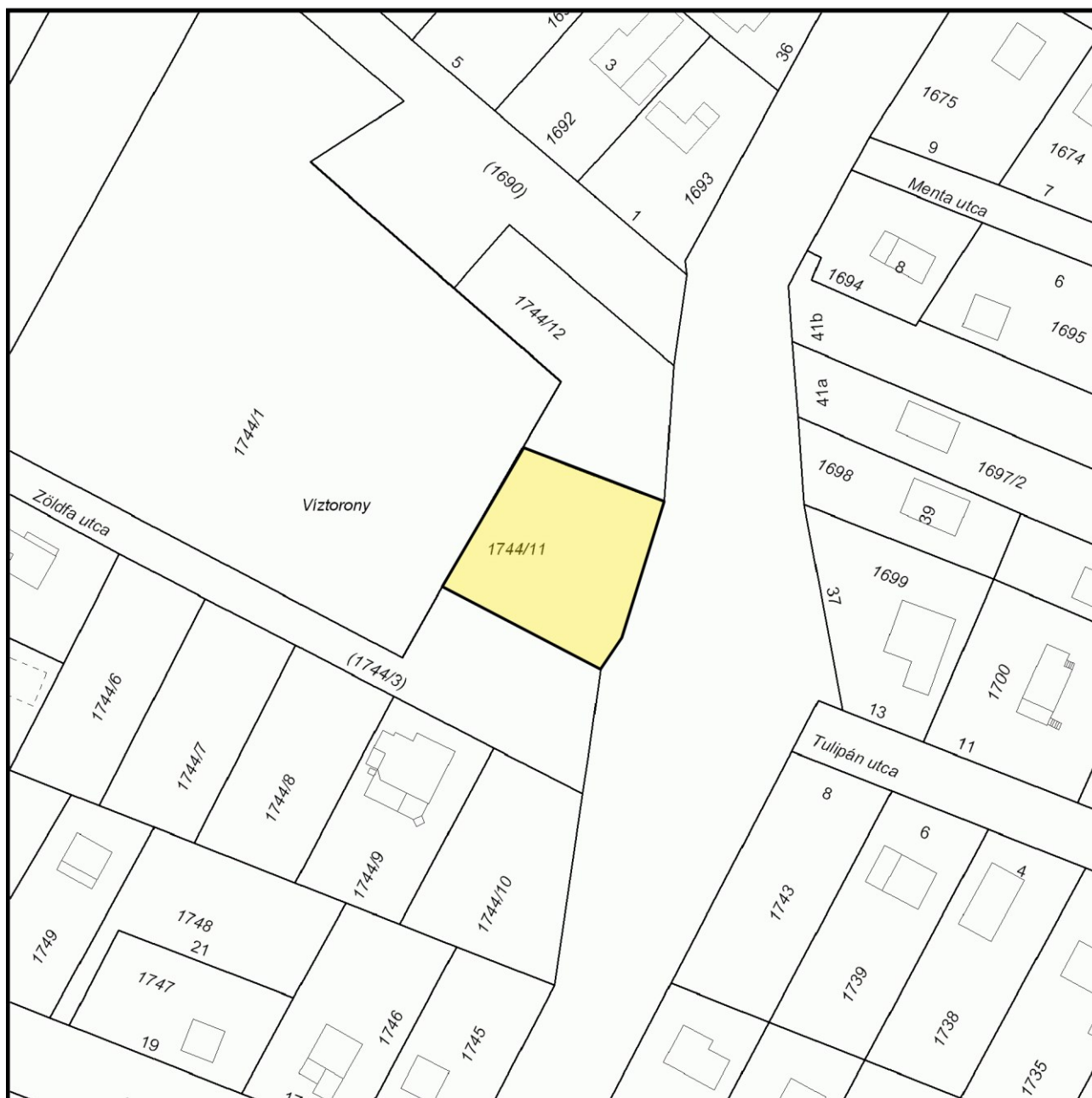
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 430137/2024.10.11

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

## Térrajzs zám: 26795110002022



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

### 4.3 MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ:





**Csalló István János földmérő ev.**  
2015 Szigetmonostor, Bajcsy-Zs. E. u. 2.  
**Munka száma: 7-4/1/2024.**

**6 6 5 9 1 9 / 2 0 2 4 - -**  
**Szigetmonostor** község  
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2 - 1516/2024.

4.4 **ÉPÜLETFELTÜNTETÉSI VÁZRAJZ VÁZRAJZ:**

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

az 1744/11 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséről  
Méretarány: 1:500

PMKH Földhivatali Főosztály  
Földhivatali Osztály 11.  
Iktatva: 2024 OKT 11.  
Iktatószám: U30137  
Ügyintéző: Mell:



Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Ak.	Helyrajzi szám	Alrészlet		o.	Terület ha.m <sup>2</sup>	Ak.	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1744/11	-	Kivett beépítetlen terület	-	0.0700	-	1744/11	-	Kivett vendéglő, udvar	-	0.0700	-	-
Összesen:				0.0700		Összesen:				0.0700		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Szigetmonostor, 2024. július 21.

Készítő/Minőséget tanúsító:

Csalló István János  
földmérő ig. száma: 7462.  
Ing. rend. min. száma: 4058/1995.

**CSALLÓ ISTVÁN JÁNOS**

ajánló egyéni vállalkozó Ny.sz. 58014837  
2015 Szigetmonostor, Bajcsy-Zs. E. u. 2.  
tel: 06-20-950-3124  
e-mail: csallo.istvan.janos@gmail.com  
Adószám: 59963576 1.33  
Számlaszám: 11742087-24284152

**Csalló István János**

földmérő  
földmérő ig. száma: 7462  
ing. rend. min. száma: 4058/1995

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2024. SZEPTEMBER 9.

Szentendre, 2024. ....hó .....nap.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:



Kovács Zsuzsanna  
2261/2015



#### 4.5 SZIGETMONOSTOR MŰHOLDKÉPE (forrás: Google):



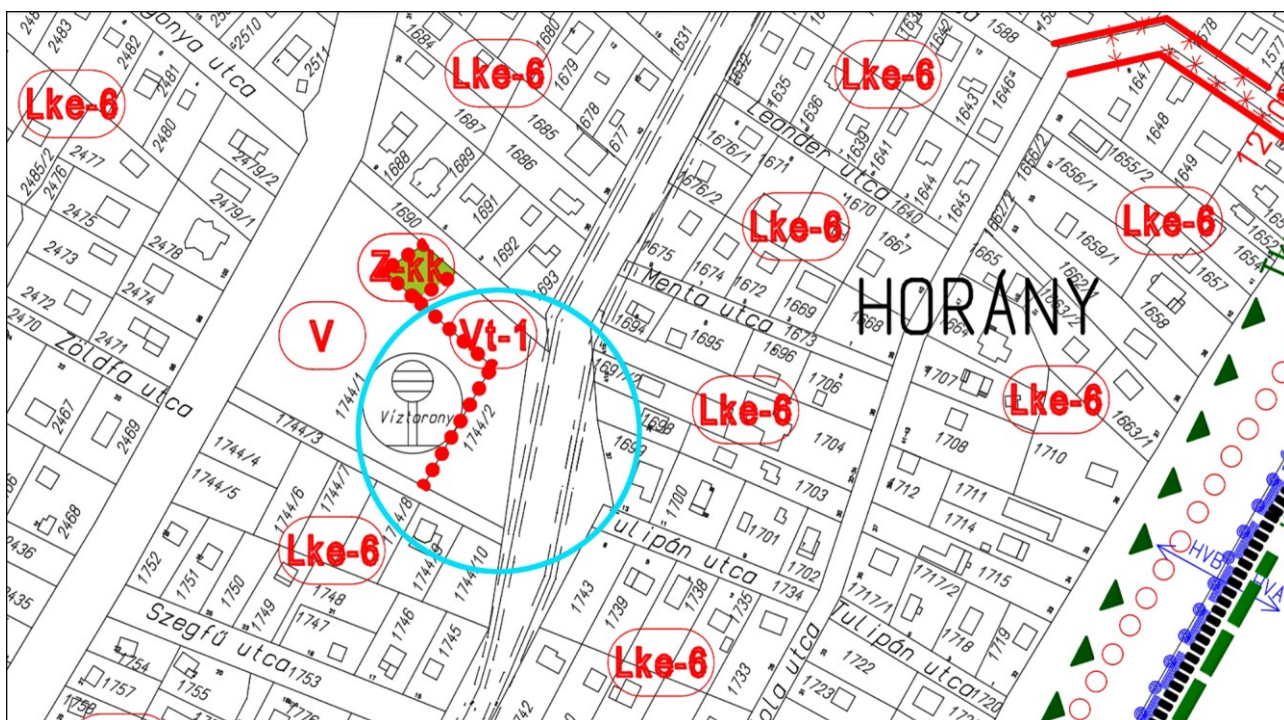
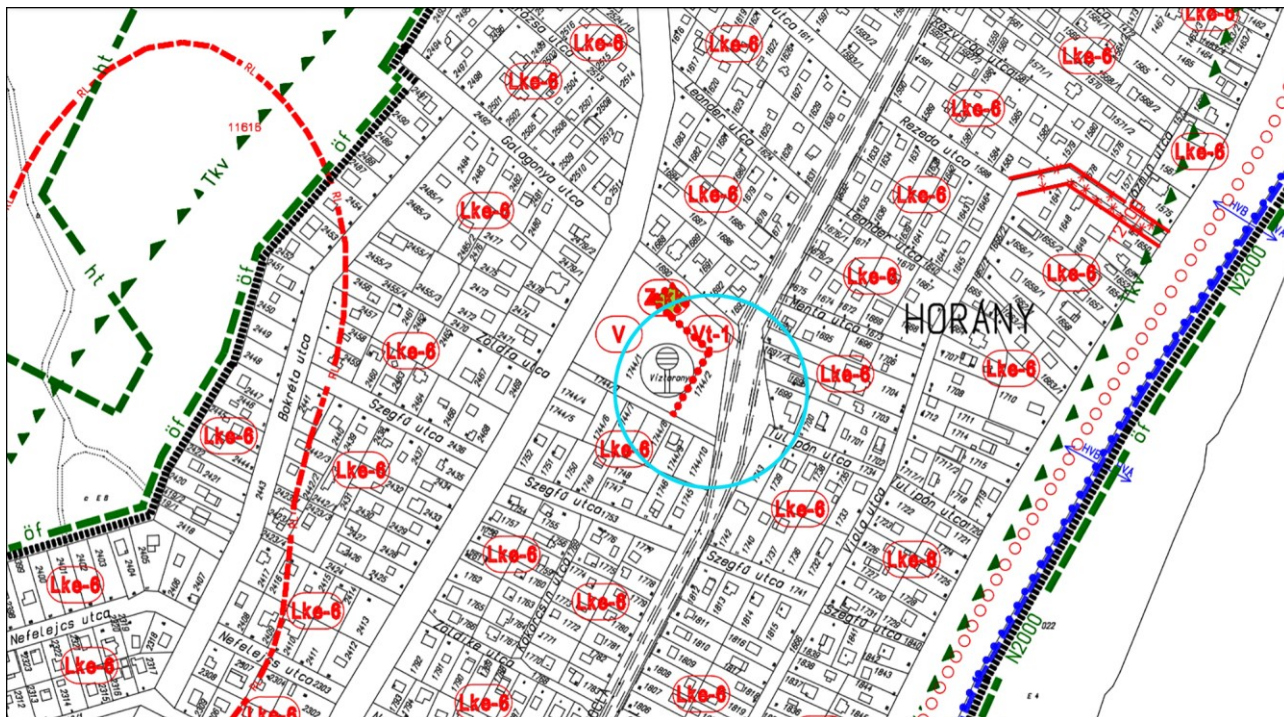


#### 4.6 AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE MŰHOLDKÉPE (forrás: Google):





#### 4.7 A SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE I-II:





#### 4.8 FÉNYKÉPEK:





4.8.1 FÉNYKÉPEK; 2025. 02. 24.:

