



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**

ingatlanról

Szentendre, 2025. április 14.

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

- I. A megbízás szerinti feladat a Szigetmonostor–Horány, Vadvirág utca 32. szám alatti, 1744/11 hrsz-ú ingatlan jelenlegi valós, az aktuális ingatlan-nyilvántartásnak is megfelelő („Kivett vendéglő, udvar”) állapotát tükröző értékebecslés elkészítése.
- II. Az értékebecslés forgalmi érték megállapítására irányuló piaci összehasonlító módszerrel készült.
- III. Az értékelés helyszíni szemle és mérés, 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 elidegenítés esetében az ÁFA mentesség vagy kötelezettség megállapítására az értékebecslésnek nincs kompetenciája, az nem tárgya és nem feladata!
- V. **AZ ÉRTÉKELT INGATLAN („KIVETT VENDÉGLŐ, UDVAR”) MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE:**

**58.880.000.- Ft**

azaz

**ötvennyolc-millió–nyolcszáznyolcvan-ezer forint**

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

*Szentendre, 2025. április 14.*

**Riesz Zoltán**

*értékebecslő*

*Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI*

## 1 A MEGBÍZÁS

- 1.1 TÁRGYA:  
ingatlan forgalmi-érték becslése
- 1.3 MEGBÍZÓ:  
ZÖLDÁR Bt.
- 1.4 A MEGBÍZÓ CÍME:  
2015 Szigetmonostor, Akácfa utca 1.

## 2 AZ INGATLAN

### 2.1 ADATAI

- 2.1.0 *Az értékelés tárgyát képező ingatlan felépítménye az ingatlannyilvántartásba 430137/2024.10.11 számon került bejegyzésre. A „Kivett vendéglő, udvar” megnevezésű ingatlan bejegyzett tulajdonjoga ezzel nem változott.*

*A felépítményt nem a bejegyzett tulajdonos hozta létre.*

*Az önkormányzat tulajdonában álló földterületre a ráépítés annak idején egyezség alapján történt. A felépítmény tulajdonosa közterület-használati engedélyen alapuló éves használati díjat fizet. A felépítmény jellemlegi – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – tulajdonosa adásvétel útján a Zöldár Bt.*

*Az épületfeltüntetés a helyszínrajzon a főépületet jeleníti meg.*

- 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. Kompjártat 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 Horánygyöngye 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 kompjártat nem egészen másfél kilométernyi távolságban érhető el.



## 2.3 **KÖZMŰVESÍTETTSÉG**

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

Az ingatlanra a villanyt (3 fázis), vizet bevezették, a szennyvízcsatornába bekötötték. Ezek az épületet szolgálják és az épület tulajdonosa építtette ki..

## 2.4 **LEÍRÁSA**

### 2.4.1 **A földterület**

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 fémszerkezetű, gömb alakú tárolótartállyal kialakított víztorony magasodik.

### 2.4.2 **A felépítmények**

#### 2.4.2.1 ***Kora:***

A területen eredetileg egy 335/1995 építési engedély számú, 659/1997 számon használatra engedélyezett Erdért típusú faház állt, melyben büfé üzemelt. A kibővített és átalakított épület – mely az engedélyezési tervdokumentációtól alaprajzában némileg eltérően és egyúttal 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 „kerthelyiség” megnevezésű építménycsoportot létesítettek a főépülettől északra és a meglévő épület délnyugati sarkához egy göngyöleg tároló célú „hidegraktár”-t csatlakoztattak.

#### 2.4.2.2 ***Anyagai, szerkezeti, műszaki kialakítása:***

##### 2.4.2.2.1 **Főépület:**

- alapozás: beton sávalap, a hidegraktár bővítésnél beton lemezalap
- függőleges teherhordó szerkezet:
  - főépület: könnyűszerkezetes technológia, fenyőfa váz kétoldalas gipszkarton burkolattal
  - hidegraktár toldalék: faoszlopos váz és annak külső felületén 2 cm vastag OSB faforgács lap borítás

- födém: alul-felül borított fa gerendafödém
- tetőszerkezet: fűrészelt fenyőből ácsolt összetett nyeregtető
- tetőhéjalás: „Onduline” bitumenes hullámlemez
- nyílászáró szerkezetek:
  - kétrétegű „hőszigetelő” üveggel szerelt fa ablakok
  - fa ajtók kazettás ajtólapokkal
- kémény: a homlokzati fal külső felületére „tapasztott” hagyományos falazott kémény kisméretű téglából, vakolatlan telehézagolt felülettel
- homlokzat: Dryvit hőszigetelés (vastagságára nincs adat) Terranova vakolattal, a toldaléknál nyers pozdorja felület
- egyéb hőszigetelések:
  - homlokzati falak: 10 cm vastag kőzetgyapot a gipszkarton borítás között
  - födém: 10 cm kőzetgyapot
  - padozat hőszigetelés: 4 cm vastag kőzetgyapot(?)
- burkolatok:
  - padlóburkolatok: mázas kerámia lapburkolat, csúszásmentes greslap
  - falburkolatok:
    - a vendégtér egy részén fenyő lambéria
    - a vendégtér egyes felületein ragasztott terméskő-lap
    - a vizes helyiségekben és a konyha-technológiailag szükséges helyeken falicsempé
  - mennyezetburkolat: a vendégtér egy részén fenyő lambéria
- fűtés: a vendégtérben elhelyezett, épített téglakályhával táplált padlófűtés
- használati melegvíz: villanybojlerből

#### 2.4.2.2.2 Kerthelyiség:

- kerthelyiség (lényegében a főépület, az utcai kerítés és a jobb oldalán és hátsó szélén épített tömör kerítés által lehatárolt térburkolt terület, melyen a tőle kisebb területű kerti tető áll):
  - a kerthelyiséget lehatároló kerítés („Z” alaprajzi formájú; részben az északi telekhatáron áll, részben a nyugati oldalon a hátsókertet szeli ketté):
    - beton sávalap
    - 1,5 m magas vakolt-festett felületű kibetonozott zsalukő fal beton-cserép lefedéssel
    - a kerítésbe integráltan képezték ki az elektromos bekötés fogadóhelyét a légvezetékes bekötéshez acél tartóoszloppal, villanyóra-szekrénnel
  - kerti tető:
    - fa vázszerkezet
    - graboplast fólia borítás tetőhéjalásként és oldalsó nap- és szélvédő falként
    - beton padozat
    - villanyvilágítás

#### 2.4.2.2.3 Kerítések:

- utcai kerítés (az épület közelében, a telekhatártól jóval bentebb):  
beton alap, acél oszlop és tartóheveder és kapukeret, ritkított függőleges irányú deszka mező
- bal oldalt és hátul (ezek a telekhatártól kisebb-nagyobb távolságra vannak), illetve a jobb oldali telekhatár hátsó szakaszán – a kerthelyiséget határoló kerítésfal folytatásában – beton, valamint acéloszlopos dróthálós kerítés van
- határoló palánk a nem kívánt parkolás kizárására az utcafronton: acél oszlopok és vízszintes hevederek, váltottan két, illetve három sor vízszintes, széles deszka zárással

#### 2.4.2.2.4 Térburkolatok:

- a kerthelyiségben beton
- épület körüli betonjárda
- a főbejárat sávjában beton térkő burkolat az úttól a bejáratig
- a kerítésen kívül a beton térkőszáv mellett mindkét oldalon: apró zúzott mészkő felületi réteg

#### 2.4.2.3 ***Alapterületek:***

- főépület: ~101 m<sup>2</sup>
- kerthelyiség: ~94 m<sup>2</sup>
- kerti tető: ~46 m<sup>2</sup>

#### 2.4.2.4 ***Kivitele, megjelenése, állapota:***

##### ● Főépület:

Az építés korában vizsgálva és a választott szerkezeti-műszaki megoldások szabta kereteken belül közepes színvonalú, könnyűszerkezetes épület. Tartószerkezeteiben káros elváltozásra utaló, állékonyságot befolyásoló jelek nem láthatók.

A bitumenes hullámlemez tetőfedés elhasználódott-horpadozott; életciklusa végén jár.

Az épület hőtechnikai jellemzői a mai elvárások alapján nem mondhatók kielégítőnek.

A homlokzati fa részek felületkezelést, bevonati felújítást igényelnek.

Az épület általános állapotáról elmondható, hogy helyenként – kívül és belül is – az elhasználódás jelei látszanak, ezek zömmel karbantartással, a tetőhéjalás felújítással – cserével – orvosolható.

##### ● Kerthelyiség, kerti tető:

A kerthelyiség a rendeltetést biztosító egyszerű kivitelű létesítmény.

A kerítésfal részén fölázott sáv van.

A kerti tető tartóváza megfelelő ácsmunka. A graboplast fólia borítás korlátozott élettartamú.

● **Kerítések:**

Az utcai kerítés általánosan festésre-felületkezelésre szorul. A függőleges deszkaelemek alsó vége sok elemnél korhadásnak indult.

A határoló palánk felületkezelésre szorul.

Az oldalsó és hátsó kerítés részlegesen elhasználódott.

## 2.5 **HASZNOSÍTÁSI, FEJLESZTÉSI 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:

- lakóépület; legfeljebb 1 lakással
- igazgatási épület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató és kulturális épület;
- egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület;
- sportlétesítmény.

(3) A területen más rendeltetésű épület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára;
- állattartás céljára szolgáló építmény.

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

- 2.5.2 A tárgyi épület rendeltetése az aktuális építési szabályozásnak megfelelő 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 becslés.
- 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:

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

település, megnevezés, jellemzők	főépület + kiegészítő részek fizikai alapterület m <sup>2</sup>	főépület + kiegészítő részek korrigált alapterület m <sup>2</sup>	a (korrigált) épület (építmény) területre jutó telekterület m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	speciális korrekciók
<p>●Szigetmonostor – Horány</p> <p>kivett vendéglő, udvar (a földterület, amelyen áll: 700 m<sup>2</sup>)</p>	241	110+4,70+4,60= = 110,30/700	6,35	<p>(általános érvényű, az összes összehasonlított ingatlanhoz kapcsolódó korrigált fajlagos értékre vonatkoztatott, mert egységesen mindegyiktől eltérő adottságot, jellemzőit kifejező tényezők)</p>
<p>speciális, az ingatlanra az általánostól eltérően jellemző adottságok miatti korrekciók</p>	<p>értékcsökkenő tényezők</p> <p>• kínálati ár korrekció –10 %</p>	<p>értéknövelő tényezők</p> <p>• további fejlesztési- bővítési lehetőség sokféle funkcióval +10 %</p>	<p>×0,90×1,10×</p>	

#### 3.4.1 Piaci összehasonlító adatok, a hasonlított ingatlanok elemzése és az értékelt ingatlanra vonatkoztatott következtetések:

3.4.1.0 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 tényezőjével módosított értéke képezi az értékelt ingatlan fajlagos, egy négyzetméterre vonatkoztatott forgalmi értékét.

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

### 3.4.1.1 Összehasonlított ingatlanok adatai, korrekciók:

#### 3.4.1.1.1

<i>település, megnevezés, jellemzők</i>	<i>kínálati ár  Ft</i>	<i>épület-/földterület  m²</i>	<i>egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület</i>	<i>fajlagos kínálati ár, Ft/épület m²</i>	<i>fajlagos korrigált ár, Ft/épület m²</i>
● Szigetmonostor	82.000.000.-	110/696	6,33	745.455.-	<div>0,80×0,95×0,88×</div> <div>× 745.455.- Ft/m² ×</div> <div>× 1,04 =</div>
<div>• családi ház</div> <div><div><div>• Horány, Muskátli utca</div><div>• 2001-2010 között épült</div><div>• vízellátás saját kútból, zárt szennyvíztároló</div><div>• földszint + tetőtér</div><div>• hagyományos technológia, falazott épület</div><div>• központi fűtés gázkazánnal</div><div>• 2 éve felújítva</div><div>• 10 cm vtg hőszigetelés</div><div>• rendezett kert, térburkolatok, növények</div></div></div>					
<div><div><div><div><i>korrekciók</i></div><div>(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)</div></div><div><div><div>• nem hagyományos építési technológia (könnyűszerkezetes ház) -20 %</div><div>• csak részleges (kályha) fűtés van -5 %</div><div>• kialakítás és állapot -12 %</div></div></div></div></div>	<div><i>értékcsökkentő tényezők</i></div>		<div><i>értéknövelő tényezők</i></div> <div>• jobb közművesítettség +4 %</div>		
					<div>518.503.- Ft/m²</div>

Forrás: ingatlan.com

3.4.1.1.2

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár  Ft	épület-/ földterület  m²	egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület	fajlagos kínálati ár, Ft/épület m²	fajlagos korrigált ár, Ft/épület m²
● Szigetmonostor	46.000.000.-	41/300	7,32	1.121.951.-	0,80×0,95×0,80×0,94×  × 1.121.951.- Ft/m² ×  × 1,05 =
• kivett hétvégi ház, udvar	• Horány északi része, Liliom utca, a Dunához közel • 2024-ben épült • villany, víz bevezetve, az utcában csatorna, gáz • földszintes – félnyereg tetős, tetőtér-padlás nélkül • hagyományos technológia, falazott épület • elektromos padlófűtés • új épület, igényes kialakítás • 15-20 cm vtg hőszigetelések • egylégterű kialakítás (csak a mosdó-WC van leválasztva) • füvesített kert, 6 m²-es tároló				
korrekciók	értéksökkentő tényezők		értéknövelő tényezők		
(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	• nem hagyományos építési technológia (könnyűszerkezetes ház) -20 % • csak részleges (kályha) fűtés van -5 % • kialakítás és állapot -20 % • épületre jutó telekterület 7,32/6,35=1,15×0,5=0,58→ -6 %		• jobb közművesítettség +5 %		
					673.278.- Ft/m²

Forrás: ingatlan.com



## 3.4.1.1.3

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár  Ft	épület-/földterület  m²	egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület	fajlagos kínálati ár, Ft/épület m²	fajlagos korrigált ár, Ft/épület m²
● Szigetmonostor	73.900.000.-	~95 (126/2 +126/4)/ 482	4,81	777.895.-	0,80×0,95×0,85×  × 777.895.- Ft/m² ×  × 1,07 =
• családi ház	<ul style="list-style-type: none"><li>• Horány északi része, erdő szomszédságában</li><li>• 1981-2000 között épült</li><li>• összközmű + fűtő kút</li><li>• földszint + tetőtér</li><li>• hagyományos technológia, falazott épület</li><li>• fűtés fali gázkészülékkel + fűtő-hűtő klíma a földszinten</li><li>• felújított</li><li>• 5 cm vtg hőszigetelés</li><li>• külső lépcső a tetőtérhez</li><li>• 16 zónás riasztó</li><li>• kis kerti lak, fedett kosibeálló zárt szerszámtárolóval</li><li>• gondozott ősfás, parkosított kert</li></ul>				
korrekciók	értéksökéskentő tényezők		értéknövelő tényezők		
(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<ul style="list-style-type: none"><li>• nem hagyományos építési technológia (könnyűszerkezetes ház) -20 %</li><li>• csak részleges (kályha) fűtés van -5 %</li><li>• kialakítás, állapot -15 %</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>• épületre jutó telekterület 6,35/4,81=1,32×0,5=0,66 → +7%</li></ul>		
			537.697.- Ft/m²		

Forrás: ingatlan.com

### 3.4.1.1.4

<i>település, megnevezés, jellemzők</i>	<i>kínálati ár  Ft</i>	<i>épület-/földterület  m²</i>	<i>egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület</i>	<i>fajlagos kínálati ár, Ft/épület m²</i>	<i>fajlagos korrigált ár, Ft/épület m²</i>
● Szigetmonostor	65.000.000.-	75+ (68×0,5=)34+ (85×0,2=)17+ (20×0,15=)3= 129(145)/872	6,791	503.876.-	0,80×0,95×0,94×0,95  × 503.876.- Ft/m² =
• családi ház					
• Horány • 1985-ben épült • összközműves • földszint + tetőtér, alápincézett • hagyományos technológia, falazott épület • fűtés fali gázkészülékkel + fűtő-hűtő klíma a földszinten • közepes állapot					
<i>korrekciók</i>  (az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<i>értéksökkentő tényezők</i>		<i>értéknövelő tényezők</i>		
	• nem hagyományos építési technológia (könnyűszerkezetes ház) -20 % • csak részleges (kályha) fűtés van -5 % • kialakítás, állapot -6 % • épületre jutó telekterület 6,79/6,35=1,07×0,5=0,53→ -5 %				
					<u>341.971.- Ft/m²</u>

Forrás: ingatlan.com

### 3.4.1.1.5

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	épület-/földterület m <sup>2</sup>	egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület	fajlagos kínálati ár, Ft/épület m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/épület m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Szigetmonostor</li> <li>• lakóház és udvar</li> </ul>	120.000.000.-	150/639	4,26	800.000.-	$0,95 \times 0,94 \times 0,80 \times$ $\times 800.000.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,05 \times 1,08 =$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horány</li> <li>• 2017-ben épült</li> <li>• fűtő kút</li> <li>• földszintes</li> <li>• könnyűszerkezetes épület (35 cm vastag falak)</li> <li>• elektromos kazán + fűtő-hűtő klíma + téglakályha</li> <li>• újszerű állapot</li> <li>• „B” energizikai minősítés</li> <li>• 9 kW teljesítményű napelem rendszer</li> <li>• külön álló garázs</li> <li>• fűthető kerti medence, 7,5×4 m, 1,5 m mély</li> <li>• saroktelek</li> </ul>					
korrekciók	értéksökkentő tényezők		értéknövelő tényezők		
(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• csak részleges (kályha) fűtés van -5 %</li> <li>• nincs napelemes rendszer -6 %</li> <li>• kialakítás, állapot -20 %</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• jobb közművesítettség +5 %</li> <li>• épületre jutó telekterület <math>6,35/4,26=1,49 \times 0,5=0,75</math> → +8 %</li> </ul>		<u>648.104.- Ft/m<sup>2</sup></u>

Forrás: ingatlan.com

### 3.4.1.1.6

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	épület-/földterület m <sup>2</sup>	egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület	fajlagos kínálati ár, Ft/épület m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/épület m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Szigetmonostor</li> <li>családi ház</li> </ul>	64.900.000.-	~99+(83+52×0,3)/608	6,14	656.465.-	$0,80 \times 0,95 \times 0,96 \times 0,90 \times$ $\times 656.465.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,05 =$
<ul style="list-style-type: none"> <li>Horány</li> <li>2017-ben épült</li> <li>összközmű + fűtő kút</li> <li>pince + földszint + tetőtér</li> <li>hagyományos technológia, falazott épület, vb. földem</li> <li>gázkazános fűtés + fűtő-hűtő klíma + kandalló</li> <li>jó állapot</li> <li>10 cm vastag hőszigetelés</li> <li>5 kW teljesítményű napelem rendszer</li> <li>fedett kocsibeálló, a pinceszinten fűtött garázs</li> </ul>					
korrekciók	értéksökkentő tényezők		értéknövelő tényezők		
(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<ul style="list-style-type: none"> <li>nem hagyományos építési technológia (könnyűszerkezetes ház) -20 %</li> <li>csak részleges (kályha) fűtés van -5 %</li> <li>nincs napelemes rendszer -4 %</li> <li>kialakítás, állapot -10 %</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>épületre jutó telekterület <math>6,35/6,14=1,03 \times 0,5=0,52 \rightarrow +5 \%</math></li> </ul>		<u>452.614.- Ft/m<sup>2</sup></u>

Forrás: ingatlan.com

## 3.4.1.1.7

település, megnevezés, jellemzők	kínálati ár Ft	épület-/földterület m <sup>2</sup>	egy négyzetméter épület-alapterületre jutó telekterület	fajlagos kínálati ár, Ft/épület m <sup>2</sup>	fajlagos korrigált ár, Ft/épület m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Szigetmonostor</li> <li>családi ház</li> </ul>	64.900.000.-	78/388	4,97	832.051.-	$0,80 \times 0,95 \times 0,90 \times$ $\times 832.051.- \text{ Ft/m}^2 \times$ $\times 1,06 =$
<ul style="list-style-type: none"> <li>Horány középső része</li> <li>~25 éves épület</li> <li>összközmű + fűtő kút</li> <li>pince + földszint + tetőtér</li> <li>hagyományos technológia, falazott épület</li> <li>gáz falikazános fűtés + fűtő-hűtő klíma</li> <li>felújított, közepes állapot</li> <li>8 cm vastag hőszigetelés</li> <li>fedett kocsibeálló</li> </ul>					
korrekciók	értéksökkentő tényezők		értéknövelő tényezők		
(az értékelt ingatlanra vonatkoztatva a hasonlított ingatlan eltérő jellemzői alapján)	<ul style="list-style-type: none"> <li>nem hagyományos építési technológia (könnyűszerkezetes ház) -20 %</li> <li>csak részleges (kályha) fűtés van -5 %</li> <li>kialakítás, állapot -10 %</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>épületre jutó telekterület <math>6,35/4,97=1,28 \times 0,5=0,64 \rightarrow +6 \%</math></li> </ul>		<u>603.270.- Ft/m<sup>2</sup></u>

Forrás: ingatlan.com

főépület:	$1,00 \times 101 \text{ m}^2 =$	101,00 m <sup>2</sup>
kerthelyiség:	$0,05 \times 94 \text{ m}^2 =$	4,70 m <sup>2</sup>
kerti tető:	$0,10 \times 46 \text{ m}^2 =$	4,60 m <sup>2</sup>
<i>összesen:</i>		<b><u>110,30 m</u></b>

3.8 **A tárgyi ingatlan becsült forgalmi értéke:**

$$110,30 \text{ m}^2 \times 533.803.- \text{ Ft/m}^2 = 58.878.471.- \text{ Ft}$$

tízezer forintra kerekítve:

**58.880.000.- Ft**

azaz

**ötvennyolc-millió-nyolcszáznyolcvan-ezer forint**

3.9 *Az épület – bár legálisan létesült – jogi helyzete tisztázatlan; ugyanakkor az ingatlannyilvántartásban szerepel. A megállapított érték tisztázott jogi helyzetre vonatkozik.*

3.16 *Az összehasonlító adatok magánforgalomból származnak.*

*Az ÁFA mentesség vagy kötelezettség megállapítására az értékbecslésnek nincs kompetenciája, az nem tárgya és nem feladata!*

3.17 Jelen értékbecslés 90 napig érvényes!

Szentendre, 2025. április 14.

**Riesz Zoltán**

értékbecslő

Bizonyítvány száma: 24/1986/FÜTI

## 4 MELLÉKLETEK:

### 4.1 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 - 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	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	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



## 4.2 TÉRKÉPKIVONAT:

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

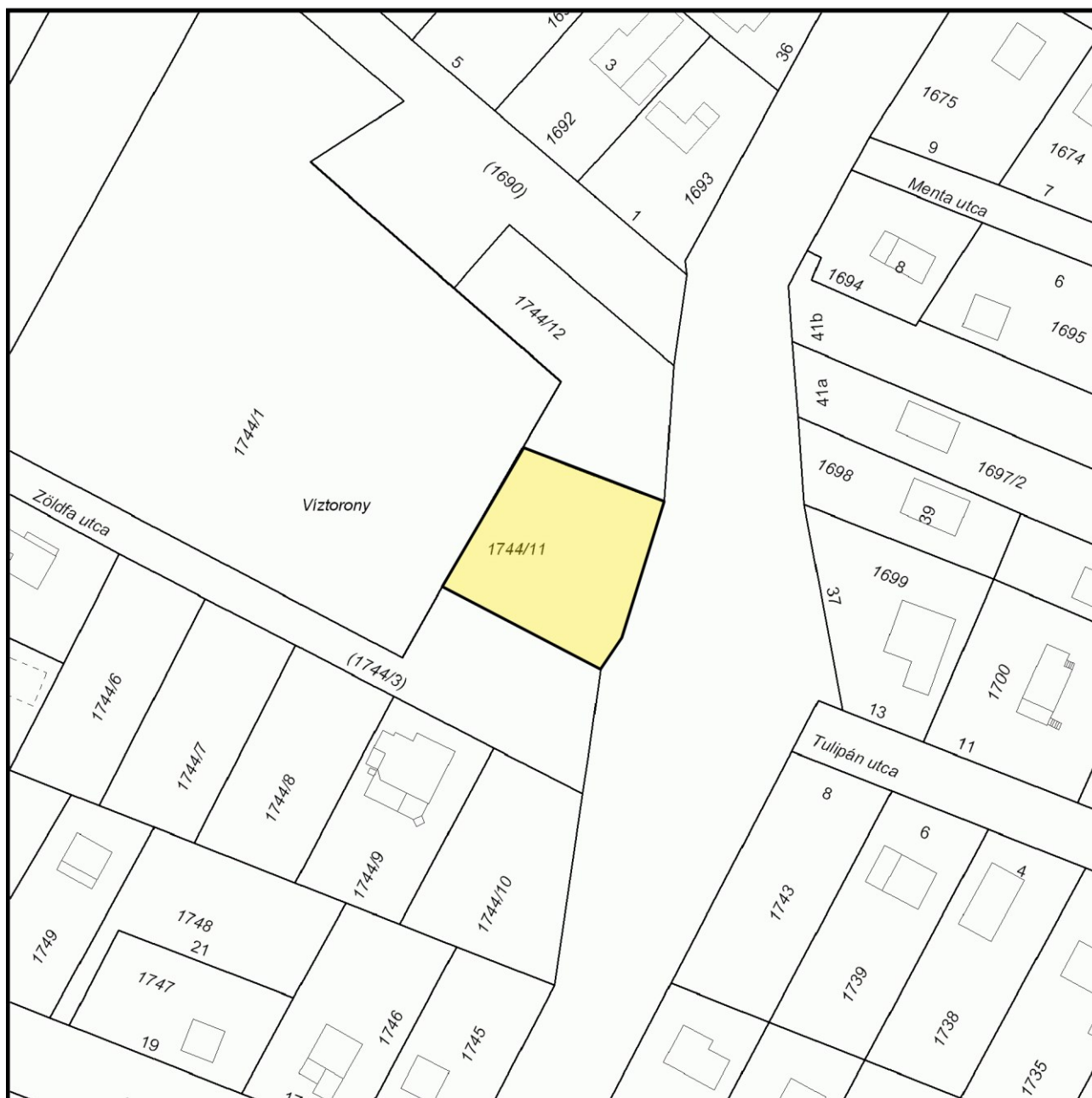
2022.02.04 10:59:15

Helyrajzi szám: SZIGETMONOSTOR belterület 1744/11

Megrendelés szám: 7/278/2022

Méretarány: 1 : 1000

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 AZ ÉPÜLET ÁBRÁZOLÁSÁVAL:



**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**  
földmérő 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):



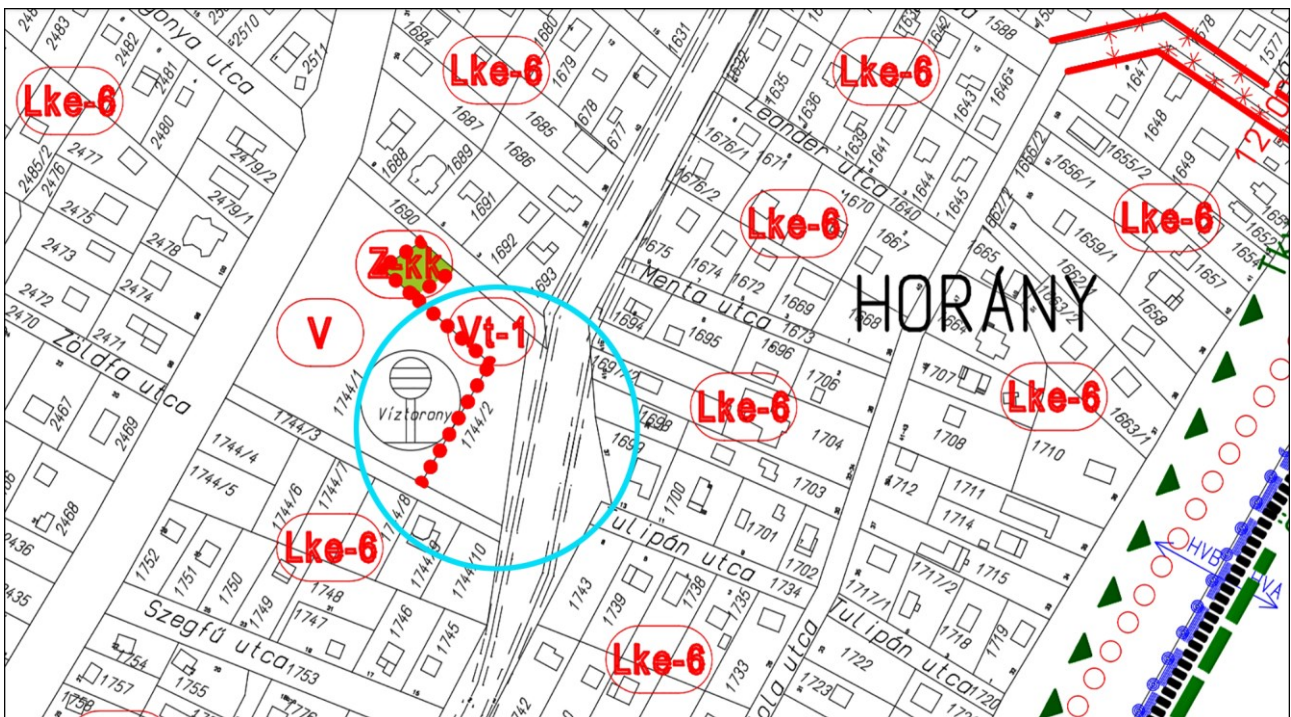
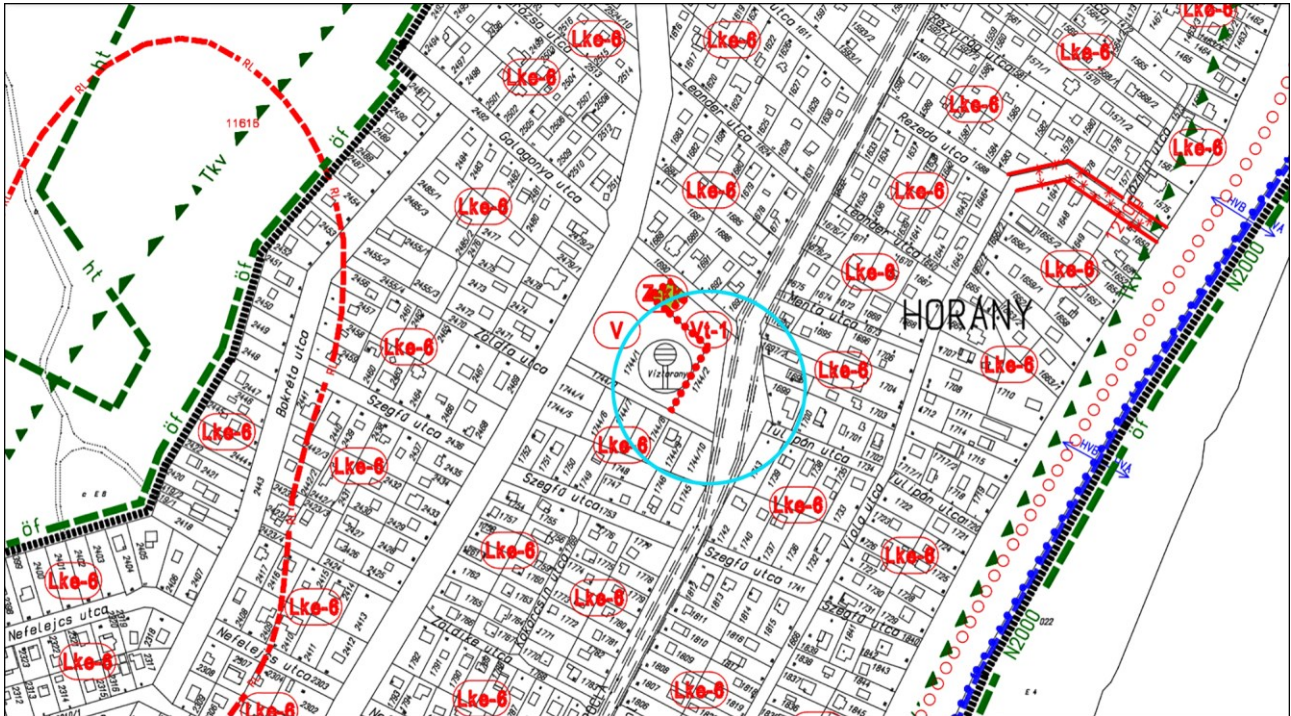


#### 4.6 AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE MŰHOLDKÉPE (forrás: Google):





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





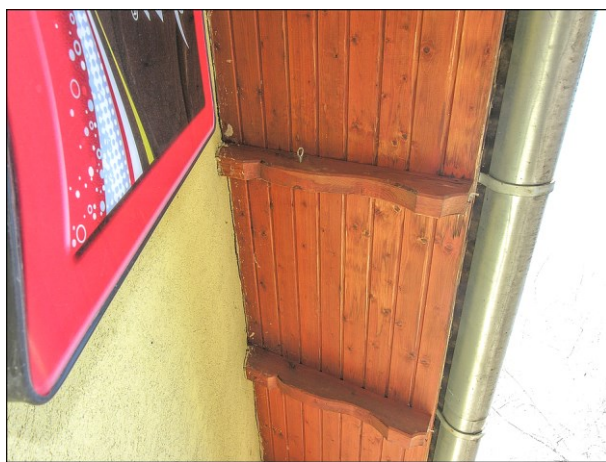
#### 4.8 FÉNYKÉPEK:



















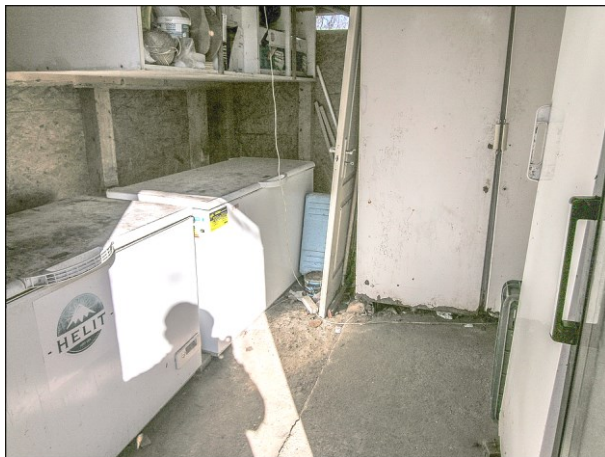














4.8.1 FÉNYKÉPEK; 2025. 02. 24.:





