



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**  
 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
 e-mail: mogyorod@mogyorod.hu  
 KRID azonosító: 706179366

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület**  
**2018. április 25. napján tartandó rendes ülésére**

**Tárgy: Horváth Józsefné, Takács Gyula és Takács Gyuláné tulajdonát képező, Mogyoród belterület 634/1 hrsz.-ú ingatlan felajánlása megvételre**

**Mellékletek:** Kérelem, értékbecslés

**Előterjesztő:** Paulovics Géza polgármester

**Előterjesztést készítette:** Márkus Sándor *műszaki és vagyongazdálkodási ügyintéző*

**Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Moldván Tünde *jegyző/helyettes\* (szignója)*

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:** Juhász András *pénzügyi irodavezető/helyettes\* (szignója)*

**Tárgyalja:** GTB

A Képviselő-testület ülése* <sup>1</sup> :			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján **	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség*		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Takács Gyula, Takács Gyuláné és özv. Horváth Józsefné ismételten felajánlotta megvételre Mogyoród Nagyközség Önkormányzata számára a tulajdonukban lévő Mogyoród, belterület 634/1 helyrajzi számú, 58 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület kivett megnevezésű, természetben a Homoki utca végén, az M3-as autópálya mellett található ingatlant.

Az ingatlant a tulajdonosok már felajánlották megvételre az Önkormányzat részére, melyre vonatkozólag a Képviselő-testület 57/2016. (II. 16.) Kt. számú határozatában úgy döntött, hogy további egyeztetések lefolytatása szükséges a tulajdonosokkal az átadás részleteiről. Az egyeztetéseket követően a tulajdonosok értesítve lettek arról, hogy Mogyoród település új helyi építési szabályzata és szabályozási tervének elkészítése folyamatban volt és annak elfogadása után célszerű az ingatlan adásvétele tárgyában tárgyalásokat folytatni.

Az ingatlan értéke a 2017. december 13-án készült és aktualizált értékbecslés alapján összesen 120.000,- Ft.

\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

\*\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

Az ingatlan a beépítésre nem szánt közlekedési és közműterületek övezetben található, ezért az Önkormányzat tudja a későbbiekben hasznosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

**„A” Határozati javaslat**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Mogyoród, belterület 634/1 helyrajzi számú, természetben a Homoki utca végén található ingatlant meg kívánja vásárolni Takács Gyula, Takács Gyuláné és özv. Horváth Józsefné tulajdonosoktól az értékebecslésben meghatározott 120.000,- Ft értékben.
2. felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására, melyhez a szükséges forrást az Önkormányzat 2018. évi költségvetéséből, a „Fejlesztési céltartalék” előirányzaton, bruttó „120.000,- Ft” keretösszegig biztosítja.

Határidő: 2018.05.31.

Felelős: Polgármester

**„B” Határozati javaslat**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Takács Gyula, Takács Gyuláné és özv. Horváth Józsefné tulajdonában lévő Mogyoród, belterület 634/1 hrsz-ú ingatlant (Homoki utca) nem kívánja megvásárolni.

Határidő: 2018.05.31.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2018. április 12.

Paulovics Géza  
polgármester



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

Tisztelt Polgármester ÚR!

Tisztelt Képviselő-testület!

6356-1/2017  
2017. DEC 07

6356-1/2017

2017 DEC 07

K. M.

Hivatkozással az 57/2016.(II.16.) GTB határozatra, alulírottak, Takács Gyula, Takács Gyuláné és özv. Horváth Józsefné ismételten felajánljuk Mogyoród Nagyközség Önkormányzata részére a Mogyoród 634/1 hrsz. alatti 96 m<sup>2</sup>-es tulajdoni részünket további hasznosításra.

A részarány tulajdoni megosztása: özv. Horváth Józsefné 1/2 rész,  
Takács Gyula 1/4 rész, Takács Gyuláné 1/4 rész.

Válaszukat várjuk az alábbi címen.

Tisztelettel:

özv. Horváth Józsefné 1165 Budapest, Hunyadvár u. 5/a II/9.

Takács Gyula és Takács Gyuláné 1165 Budapest Olga utca 12. II/3. tel:06 20 2135531.

Budapest, 2017.02.27.

1. ÉRTÉKBECSLÉS  
2017. DEC. 13.

2017. DEC. 13. H. Tócsa  
Művész

# Értékbecslés



Mogyoród, 634/1 hrsz-ú ingatlanról.

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2017. december

## **Tartalomjegyzék:**

### Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata
4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

### Melléletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Térképmásolat, térképszelvény

Szabályozási terv kivonat

Fotók

## Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	634/1
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Horváth Józsefné 1163 Budapest, Hunyad-vár u.5/A 2/9 Takács Gyula és Takács Gyuláné
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2017. december 12.
A megállapított jog	-
Az értékelt telekingatlan a tulajdoni lap szerint	58 m <sup>2</sup>
<b>Az értékelt vagyonelemek</b>	
Telekingatlan forgalmi értéke fajlagos m <sup>2</sup> árban	2.000 - Ft/m <sup>2</sup>
Építmény értéke	nincs építmény
Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve összesen	120.000 – Ft

## Értékbecslés

### 1. Megbízás

Megbízást kaptam Mogyoród Nagyközség Önkormányzat polgármesterétől, a mogyoródi 634/1 hrsz alatti, Horváth Józsefné 1165 Budapest, Hunyad-vár u. 5/A.2/9. és Takács Gyula és Takács Gyuláné tulajdonát képező belterületi kivett beépítetlen terület megjelölésű 58 m<sup>2</sup> nagyságú terület felértékelésére.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2017. december 12.

### 2. Nyilvántartási adatok

A 634/1 hrsz - ú ingatlan a Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A mogyoródi 634/1 hrsz – ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen területként van bejegyezve, a 2017. 12. 12 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 634/1 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 58 m<sup>2</sup>

Tulajdonosok:

1/2 tulajdoni hányadban Horváth Józsefné 1165 Budapest, Hunyad-vár u. 5/A 2/9

¼ tulajdoni hányadban Takács Gyula lakcím nélküli bejegyzéssel

¼ tulajdoni hányadban Takács Gyuláné lakcím nélküli bejegyzéssel

Terhelések: nincs

### 3. Az ingatlan - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolata.

Az ingatlan Mogyoród Nagyközség közigazgatási területének az autópálya melletti Homoktövis utca részeként helyezkedik el, az M3 autópálya közvetlen közelében.

Az értékelendő ingatlan jelenleg maga a közút, ami a Homoki utcára merőleges és a Homoktővis utca a közvetlen közúti kapcsolata.

A 634/1 hrsz -ú telek kicsit torz trapéz alakú formája az M3 autópálya által határolt területen kívül fekszik és a helyi közút részét fogja képezni.

Az ingatlan fekvésénél fogva gépjárművel és gyalogosan is jól megközelíthető.

Az ingatlan elhelyezkedésének köszönhető megközelíthetősége jó.

#### **4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:**

A belterületi ingatlan felszíne sík, földes és nem művelt. Földútról közelíthető meg, jelenleg is helyi közút funkciót betöltve.

Az ingatlan környezetében lakóházas ingatlanok találhatóak, az M3 autópálya és az M3 – as autópálya mellett húzódó földutak. A telek nincs bekerítve.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő 1,5 km-en belül található.

Az ingatlan közműellátással nem rendelkezik, a HÉSZ szerint a telek Lke3 kertvárosias építési övezetben fekszik, amelynek egyetlen műszaki paraméterét sem képes a telek teljesíteni. A HÉSZ előírásainak mellékletét az értékbecslésem tartalmazza.

Az ingatlan az ökológiai hálón belül fekszik, az M3 autópálya 100 m – es védőtávolságán belül valamint a kiváltandó közművek védőtávolságán belül is, a Mogyoród érvényben lévő Szabályozási Tervlapján jelöltek alapján.

#### **5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke**

A belterületi hrsz-ú ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során megállapítható, hogy jelen állapotában a telek fekvésének köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

Az ingatlan értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: **az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül**, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos. Az értékbecslés elkészítéséhez a 2017 évben Mogyoród és környékén



(Pest megyében) található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlaniroda, ingatlan.com, ingatlanbazar.hu.).

Mivel az értékelendő telek a HÉSZ övezeti előírásait nem képes teljesíteni, azaz egyáltalán nem beépíthető, ezért beépítetlen külterületi és beépítetlen belterületi telekként fogom a telket értékelni.

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket is, de ezek nem befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: a településen belüli elhelyezkedése

Értékcsökkentő tényezők: külső káros környezeti hatások

Összehasonlító adatok: Mogyoródi belterületi és külterületi beépítetlen ingatlanok (szántók)

3.741 m<sup>2</sup> nagyságú külterületi ingatlan 2,5 M Ft

665 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi ingatlan 3,0 M Ft.

2.534 m<sup>2</sup> nagyságú külterületi ingatlan 5,3 M Ft.

2.062 m<sup>2</sup> külterületi ingatlan 3,0 M Ft

695 m<sup>2</sup> belterületi ingatlan 5,0 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás. Az érték megállapításánál, nem alkalmaztam korrekciós tényezőket.

A belterületi kivett beépítetlen terület fajlagos, kerekített m<sup>2</sup> ár: 2.000 – Ft/m<sup>2</sup>.

Település neve	Hrsz	Terület(m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	A 709 m <sup>2</sup> nagyságú ingatlan, becsült forgalmi értéke
Mogyoród	634/1	58	2.000.-	120.000 - Ft

**A mogyoródi 634/1 hrsz-ú ingatlan  
piaci, kerekített, becsült értéke 120.000 - Ft  
azaz Egyszázhuszezer forint**

Jelen értékbecslés készítés esetében menekülési, likvidációs értékkel nem számoltam.

#### 6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Kijelentem továbbá, hogy az értékbecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 7 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 2 eredeti példányban készül.

**Tura, 2017. december 13.**



**F ü l ö p A n n a**

**Ingatlan értékbecslő**

**Váll.lg.szám: ES - 245173**

Fülöp Anna e.v.  
2194 Tura, Katona utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat  
Megrendelés szám: 30005/124042/2017  
2017.12.12

MAGYORÓD  
Bolterület: 634/1 helyrajzi szám

Szektor: 64

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m <sup>2</sup>	kat. t. jöv. k. fill.	előzetes ha m <sup>2</sup>	adatok kat. jöv. k. fill.
Kivett beépítetlen terület	0	58	0,00		

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 3543/1980  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváth Józsefné  
sz. név: Szi Járthó Irén  
szül. : 1932  
a. név : Bende Mária  
cím : 1165 BUDAPEST Hanyad-vár utca 5/A 2/9
3. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 3543/1980  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Takács Gyula  
szül. : 1945  
a. név : Tolonics Anna  
cím : -
4. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 3543/1980  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Takács Gyula  
sz. név: Béres Erzsébet  
szül. : 1951  
a. név : Fokol Paula  
cím : -

Helytár: a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mejtemenclés szám: 30005/124042/2017

2017.12.12

MÖGYÖRŐD

Szektor : 61

Boltterület: 634/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40074/2006.06.21  
jogcíme: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváth Józsefné  
sz.név: Szujártó Irén  
szül. : 1932  
a.név : Bende Mária  
cím : 1165 BUDAPEST Bonyad-vár utca 5/A 2/9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAS BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGYE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

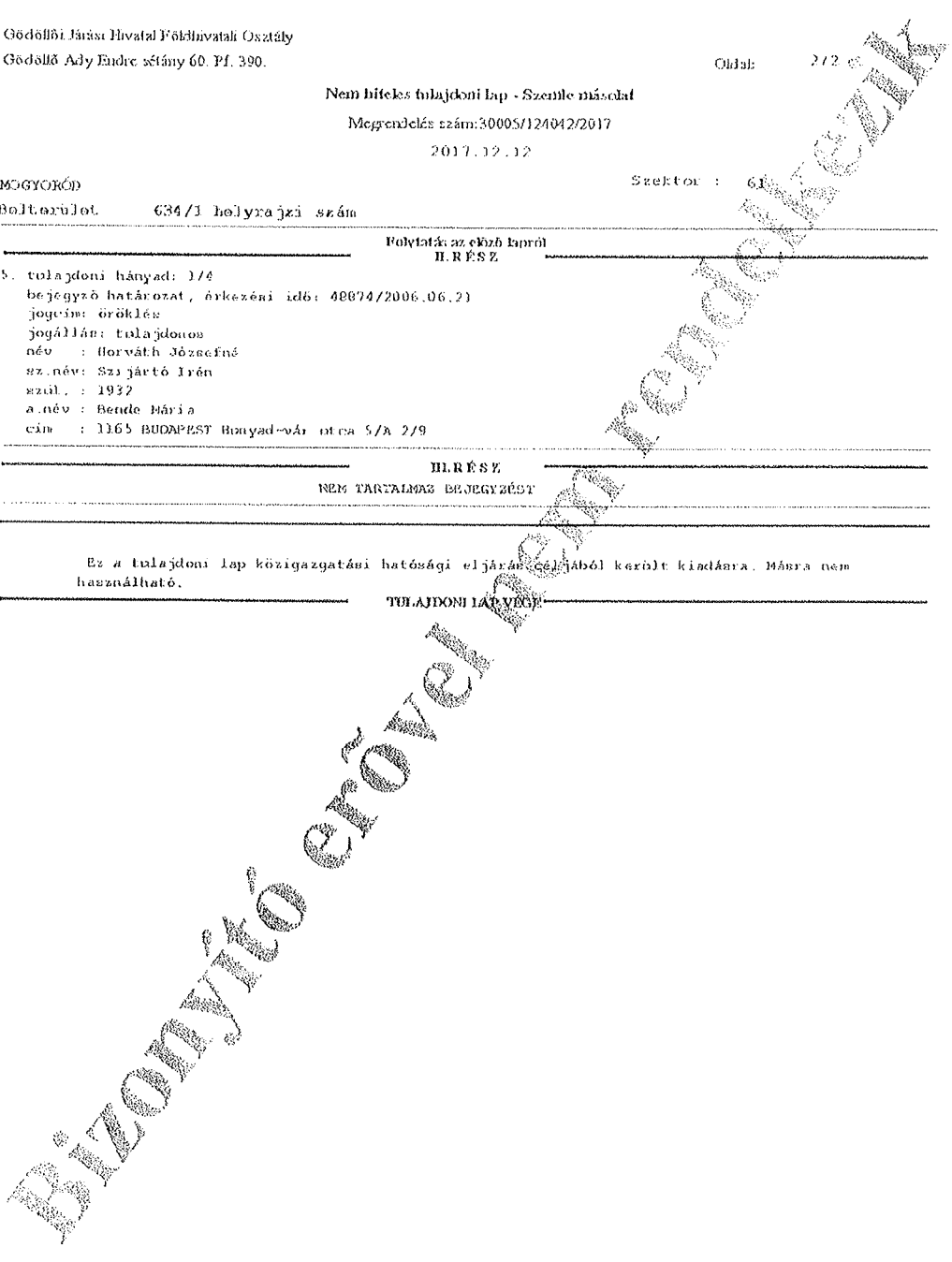
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



635/1

634/1

633/1

632/1

631/1

630/3

(630/4)  
ut

629/1

46

44

53

57

671/2

55

59

maganut

676/9

676/11

676/1

6

676/8

(676/10)

676/12



1. melléklet a 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelethez

2.2. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telek szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Lke1	oldalhatáron álló	550	14	30 %	50 %	5,0	É=T/550 L= T/250	ek: K
3	Lke2	oldalhatáron álló	600	16	20 %	60 %	5,0	É=T/600 L= T/300	ek: 7 m
4	Lke3	oldalhatáron álló	700	18	25 %	50 %	5,0	É=T/700 L= T/350	ek: K
5	Lke4	szabadon álló	700	16	20 %	70 %	5,0	1É/T. L= T/350	ek: 6 m
6	Lke5	szabadon álló	700	18	25 %	50 %	5,5	É=T/700 L= T/350	ek: 5 m
7	Lke6	oldalhatáron álló	800		20%	60 %	5,0	1É/T. 2 L/É	ek: 8 m
8	Lke7	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	1É/T. 2 L/É	ek: 5 m
9	Lke8	szabadon álló	1200	18	25 %	60 %	5,5	É=T/1200. L= T/600	ek: 6 m
10	Lke9	szabadon álló	1200	18	20 %	70 %	5,0	1É/T. 2 L/É	ek: 6 m

\* A hányadost lefelé kerekítve, de 1-nél kisebb szám esetén É=1 és L=1.

