



## Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

### P O L G Á R M E S T E R E

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: [polgarmester@mogyorod.hu](mailto:polgarmester@mogyorod.hu)

KRID azonosító: 356220309

## E L Ő T E R J E S Z T É S

### a Képviseelő-testület

2018. október 31. napján tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:** „Mogyoród 1555/21; 1555/22; 1555/24; 1555/25; 1555/26 hrsz.-ú belterületi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok (Kótyisi út) értékesítése

Mellékletek: új értékbecslés;

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Kigyósi Katalin MTB Irodavezető

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

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

Tárgyalja: GTB

A Képviseelő-testület ülése*1:			
- 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 Képviseelő-testület!

A 2017. október 25. napján tartott Képviseelő-testületi ülésen a T. Képviseelő-testület a 486/2017. (X.25.) Kt. számú határozatával az alábbi döntést hozta:

#### 486/2017.(X.25.) Kt. számú határozat

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviseelő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben az ingatlanok tömbben, pályázati úton történő értékesítése ismételten sikertelen lesz, abban az esetben a Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 1/1 hányadban tulajdonában lévő, Mogyoród 1555/21 hrsz-ú, 833 m<sup>2</sup>; 1555/22 hrsz-ú, 832 m<sup>2</sup>; 1555/24 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/25 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/26 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Lke-5 építési övezetbe tartozó földrészleteket külön-külön, egyenként kívánja értékesíteni.

\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

\*\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

2. *A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalásokat a KVK Ingatlanforgalmazási Kft. ügyvezetőjével az ingatlanok értékesítési lehetőségére vonatkozóan.*
3. *A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a KVK Ingatlanforgalmazási Kft.-vel kötendő szerződés aláírására és az egyéb szükséges jognyilatkozatok megtételére.*
4. *A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a KVK Ingatlanforgalmazási Kft. ingatlanértékesítése esetén az induló vételár minimum a közvetítői díjjal növelt összegben kerüljön meghatározásra.*

A 2018. szeptember 5. napján tartott Képviselő-testületi ülésen a T. Képviselő-testület a 441/2018. (IX.05.) Kt. számú határozatával az alábbi döntést hozta ennek módosítására:

**441/2018.(IX.05.) Kt. számú határozat**

1. *Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 1/1 hányadban tulajdonában lévő, Mogyoród 1555/21 hrsz-ú, 833 m<sup>2</sup>; 1555/22 hrsz-ú, 832 m<sup>2</sup>; 1555/24 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/25 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/26 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Lke-5 építési övezetbe tartozó földrészletek külön-külön, egyenként történő értékesítésének lebonyolításával a Polgármestert bízza meg.*
2. *Az ingatlanok értékesítési ára nem lehet alacsonyabb, mint a kiegészítő értékbecslési nyilatkozatban szereplő összeg, azaz 9.600,- Ft/m<sup>2</sup>;*
3. *Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2./ pontban meghatározott négyzetméterár feletti ajánlat esetén a legmagasabb ajánlatot benyújtó vevővel az ingatlan adásvételi szerződést aláírja.*

Az ingatlanok értékesítésére kezdeményezett, és Polgármester Úr által folytatott tárgyalások szeptember hónapban nem vezettek eredményre. Az értékbecslő által kiállított igazolás szeptember hónap végéig volt „hatályos”. Ezért új értékbecslés készítésére volt szükség.

**Az új értékbecslés alapján az ingatlanok ára 6.500,- Ft/m<sup>2</sup>-ben került megállapításra.**

Ez 3.100,- Ft/ m<sup>2</sup> csökkenést jelent, ezért erre a különbségre vonatkozóan tájékoztatást kértünk az értékbecslőtől. **Az új árak az alábbiak figyelembevételével kerültek megállapításra a tájékoztatás szerint:**

*„A Kótyisi telkek 2018. október 6 - án készült értékbecslések becsült forgalmi értékei a következő indokaim miatt lettek alacsonyabbak a korábban készütekhez képest:*

*A korábban készült értékbecslések készítésekor az önkormányzat álláspontja az volt, hogy az önkormányzat elkészíti az utakat, a közműveket megtervezeti és meg is építi a leendő tulajdonosoknak, kivágja a fákat és csupasz építési telket ad el.*

*2018. októberében készített értékbecslések igaz, hogy csupán annyit tartalmaznak, hogy közmű nélküli ingatlanok, de az újabb önkormányzati állásfoglalás szerint, beerdősült, bozótos, közmű nélküli ingatlanok maradnak és kerülnek eladásra ebben az állapotukban ahogy jelenleg vannak, ami szerepel is az értékbecslés szövegében.*

*A leendő ingatlan tulajdonosoknak ezen telkek megvásárlását követően, legalább ugyanannyi költségük lesz még mint az ingatlan ára, mivel a fákat ki kell vágni, a fatuskókat ki kell szedni, a területet fel kell tölteni és építési telekké alkalmassá tenni.*

*A telek jelen állapotában nem beépíthető, tehát az ára azért lett kevesebb mint a korábban készült értékbecslések árai.*

*Ezt követően megtervezetheti az összes közművet, majd ki is építheti, mivel ezen költségek őket fogja terhelni.*

*Elnézését kérem, hogy ezek az információk most és ily módon kerülnek az Ön tudomására.”*

Az értékbecslésben foglaltakra tekintettel szükséges a jelenlegi határozatok módosítás helyetti visszavonása és új határozat elfogadása. Az ingatlanok eladási ára továbbra sem lehetne az értékbecslésben foglalt árnál alacsonyabb.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. Képviselő-testület elé.

### **I. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 486/2017.(X.25.) Kt. számú, valamint 441/2018.(IX.5.) Kt. számú határozat visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

### **II. Határozati javaslat**

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 1/1 hányadban tulajdonában lévő, Mogyoród 1555/21 hrsz-ú, 833 m<sup>2</sup>; 1555/22 hrsz-ú, 832 m<sup>2</sup>; 1555/24 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/25 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/26 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Lke-5 építési övezetbe tartozó földrészleteket külön-külön, egyenként kívánja értékesíteni.
2. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 1/1 hányadban tulajdonában lévő, Mogyoród 1555/21 hrsz-ú, 833 m<sup>2</sup>; 1555/22 hrsz-ú, 832 m<sup>2</sup>; 1555/24 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/25 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup>; 1555/26 hrsz-ú, 897 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, Lke-5 építési övezetbe tartozó földrészletek külön-külön, egyenként történő értékesítésének lebonyolításával a Polgármestert bízta meg.
3. Az ingatlanok értékesítési ára nem lehet alacsonyabb, mint a 2018. október 6.-ai értékbecslésben szereplő összeg, azaz 6.500,- Ft/m<sup>2</sup>;
4. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a 2./ pontban meghatározott négyzetméteráron, vagy a feletti ajánlat esetén a legmagasabb ajánlatot benyújtó vevővel az ingatlan adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2018. október 18.

**Paulóvics Géza**  
polgármester

Önkormányzati Hivatal, Mogyoród  
2/28-27  
5555-5/2018  
2018 OKT 10.  
Mell. 1/1  
Év 1/1

# Értékbecslés



Mogyoród, 1555/26 hrsz – ú ingatlanról.

Az értékbecslést készítette

Fülöp Anna

ingatlan értékbecslő

Tura, 2018. október

## 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

### Mellékletek:

Tulajdoni lap másolat a takarnetes rendszerből

Térképmásolat, térképszelvény

HÉSZ kivonat

Utcai térkép kivonat

## Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród belterület
Az ingatlan művelési ága	Kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	1555/26
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Mogyoród Nagyközség Önkormányzat 2146 Mogyoród, Dózsa Gy. út 40.
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2018. október 5.
A megállapított jog	Vezeték jog
Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint	897 m <sup>2</sup>
<b>Az értékelt vagyonelemek</b>	
Telekingatlan forgalmi értéke fajlagos m <sup>2</sup> árban	6.500 - Ft/m <sup>2</sup>
Építmény értéke	nincs építmény
Az ingatlan becsült forgalmi értéke, kerekítve összesen	5.800.000 – Ft

## Értékbecslés

### 1. Megbízás

Megbízást kaptam Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Polgármesterétől, hogy a mogyoródi 1555/26 hrsz – ú belterületi Mogyoród, Sportpálya mellett elhaladó Sport út mentén elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú 897 m<sup>2</sup> nagyságú kivett beépítetlen terület értékbecslését elkészítsem, gazdasági döntés előkészítése céljából.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2018. október 5.

### 2. Nyilvántartási adatok

A 1555/26 hrsz - ú ingatlan a Gödöllő Járási Hivatal Járási Földhivatal ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A mogyoródi 1555/26 hrsz - ú belterületi ingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezéssel van bejegyezve, a 2018. október 5 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján.

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 1555/26 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 897 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányadban Mogyoród Nagyközség Önkormányzat 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

Terhelés: vezetékJog 193 m<sup>2</sup> nagyságú területre 20 kV-os légvezeték javára

Jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1132 Budapest, Váci út 72 – 74.

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

Az ingatlan Mogyoród Nagyközség közigazgatási területén belül, a település periferiájához közel helyezkedik el.

Az értékelendő ingatlan megközelíthetősége a pormentes Mogyoródon áthaladó Gödöllői, majd Fóti útról lekanyarodva a Mátyás Király úton át, erről jobbra a Sport utcába majd ismét jobbra kanyarodva érjük el az értékelendő ingatlant. Nem pormentes útról közelíthető meg a telek és enyhén beerdősült az út része is.

A jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközök, a szabályozási terv szerint látható, hogy az ingatlan Lke-5 lakóházas építési övezetbe sorolt. Az ingatlan fekvésénél és elhelyezkedésénél fogva gépjárművel és gyalogosan is megközelíthető.

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

A felértékelendő ingatlan felszíne nagyjából sík, enyhén emelkedik ÉK-i irányba. Felülete gyepes, részben beerdősült és nincs bekerítve. Az ingatlan környezetében lakóházak találhatóak. A nagyközség eme terület részén, az értékelendő területtől DK - re jelenleg Lke-5 jelű besorolású lakóövezet látható.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, HÉV megálló 2 km-en belül található.

Az ingatlan közműellátással nem rendelkezik.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 16/2017.(IX.18.) számú rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) 1. számú melléklete tartalmazza a Lke-5 jelű lakóövezet besorolását.

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

A 1555/26 hrsz-ú ingatlan piaci jellemzése során megállapítható, hogy jelen állapotában a telek fekvésének köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet nem játszik, az ingatlan értékesítése gazdasági célok miatt valósulna meg.



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 2018 évben Mogyoród és környékén (Pest megyében) található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.com, ingatlanbazar.hu.).

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

Értéknövelő tényezők: az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, nyugodt környezete

Értékcsökkentő tényezők: a telekben belüli közművek hiánya, telefontorony közelsége

A tulajdoni lap szerint az ingatlan kivett beépítetlen területként van bejegyezve, Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint az ingatlan lakóházzal beépíthető.

Összehasonlító adatok: Mogyoród belterületi beépítetlen ingatlanai

1.021 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi ingatlan 10,5 M Ft.

1.560 m<sup>2</sup> belterületi ingatlan 19,9 M Ft.

2.532 m<sup>2</sup> nagyságú telek 8,9 M Ft

1.680 m<sup>2</sup> belterületi telek 17,5 M Ft

3445 m<sup>2</sup> nagyságú telek 9,2 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 tényezőt.

A fenti adatokból 6.500 - Ft/m<sup>2</sup> fajlagos m<sup>2</sup> árral lehet számolni.

A kivett beépítetlen terület fajlagos, kerekített m<sup>2</sup> ára 6.500 – Ft.

Település neve	Hrsz	Terület(m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Az ingatlan forgalmi értéke
Mogyoród	1555/26	897 m2	6.500 -	5.800.000 – Ft

**A mogyoródi 1555/26 hrsz-ú belterületű 897 m2 nagyságú terület  
piaci, kerekített, becsült értéke 5.800.000 – Ft,  
azaz Ötmillió nyolcszáz ezer 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 vállalok 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 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2018. október 6.**



**F ü l ö p A n n a**

**Ingatlan értékbecslő**

**Váll.ig.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

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/93836/2018

2018.10.05

MOGYORÓD

Szektor : 53

Beltérület 1555/26 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alóztály ter.	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	897	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55253/2009.07.23

eredeti határozat: 51847/2/2007.2006.11.24

jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 1/1 44906/1994.08.12

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2146 MOGYORÓD Dózsa György út 40.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55253/2009.07.23

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 1554, 1555/2, 1555/3, 1555/4, 1555/15 lusz megozttázból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70539/2009.12.23

Vezetékjog

193 m2 területre, a VMB-79/2009. engedélyszámú, 7714 Humán-Főt-Huma 20 kV-os légvezeték javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. cégjegyzék szám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

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	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekterület mértéke m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Lke1	550	14	30 %	50 %	5,0	É=T/550 L= T/250	ek: K
3	Lke2	600	16	20 %	60 %	5,0	É=T/600 L=T/300	ek: 7 m
4	Lke3	700	18	25 %	50 %	5,0	É=T/700 L=T/350	ek: K
5	Lke4	700	16	20 %	70 %	5,0	1É/T, L=T/350	ek: 6 m
6	Lke5	700	18	25 %	50 %	5,5	É=T/700 L=T/350	ek: 5 m
7	Lke6	800		20%	60 %	5,0	1É/T, 2 L/É	ek:8 m
8	Lke7	900	20	25 %	70 %	5,5	1É/T, 2 L/É	ek:5 m
9	Lke8	1200	18	25 %	60 %	5,5	É=T/1200, L=T/600	ek:6 m
10	Lke9	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.

