



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

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

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 477-2 /2022/BLG

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2022. január 31. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Mogyoród 0267/39 hrsz-ú ingatlan jogi határ-rendezése, aktuális értékbecsléssel**

Mellékletek: kérelem, értékbecslés

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Bene-Lovászi Gabriella műszaki és vagyongazdálkodási ügyintéző

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2022.01.25. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Fila László jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Illés-Németh Anita adó és pénzügyi irodavezető /helyettes* (szignója)

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Sürgősség indoka: Az ügyfél ismételt kérelmére valamint az elhúzódó ügyre való tekintettel.

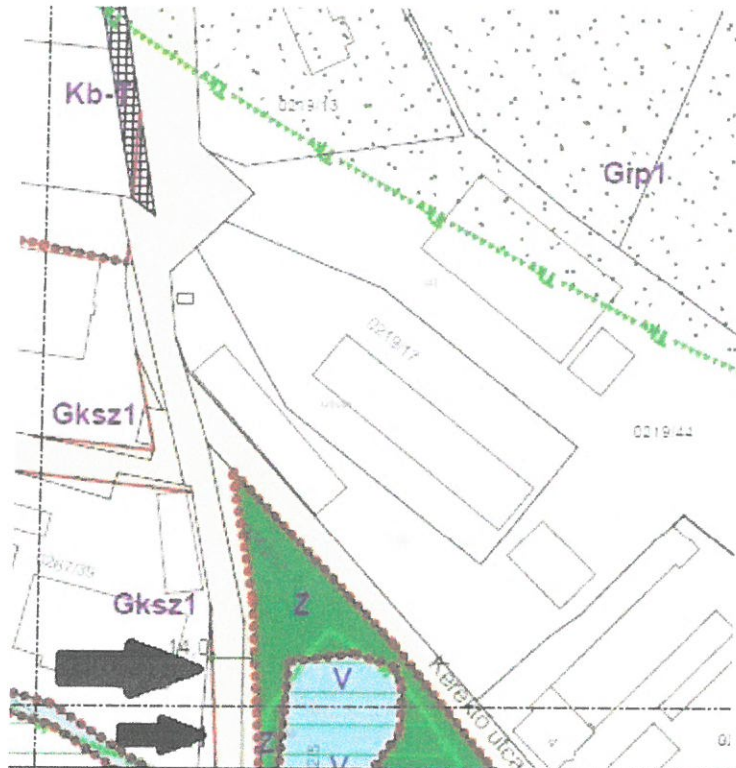
A Képviselő-testület ülése*1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

Kapitány Attila az alábbi kérelemmel fordult a T. Képviselő-testülethez. Tulajdonában található a 0267/39 hrsz-ú „*kivett 3 gazdasági épület, udvar*” művelési ágú ingatlan, melyet szabályozási vonal érint. Természetben ez az ingatlan a Hungaroring út és az Ipar utca sarkán található. A szabályozással érintett rész a Hungaroring úti szakasza. (lsd. HÉSZ kivonat)

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!



HÉSZ kivonat 72. szelvénye

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága a 195/2021.(XII.13.) határozatával az alábbi határozati javaslatot fogadta el:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága Babják Gábor képviselő módosító javaslatával, miszerint a kérelmező a korábbi értébecslést aktualizáltassa - javasolja a Képviselő-testület részére, hogy

1. fogadja el a 0267/39 hrsz-ú ingatlan ingatlantulajdonos ajánlatát, és járuljon hozzá az adásvételi szándékához az alábbi feltételekkel;
 - meghatalmazás útján, a 0267/39 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa saját költségére elindítsa a 0246 hrsz-ú ingatlan telekalakítását
 - az új terület, mely a szabályozási vonal szerint alakul ki, annak művelési ága „kivett közforgalom elől elzárt magánút” legyen
2. kérje fel a polgármestert, hogy a jogerős telekalakítási engedély birtokában, értébecslést követően, egy újabb előterjesztés keretében tájékoztassa a Képviselő-testületet, a ca. 224 m² nagyságú terület adásvételi értékéről.

A Képviselő-testület a 427/2021.(XII.20.) határozatával viszont elutasította a Pénzügyi Bizottság határozatát. Ennek ellenére a Kérelmező újabb kérelmet nyújtott be, hogy ismét tárgyalja meg a T. Képviselő-testület a vételi szándékát. Az értébecslést aktualizálta, vételi szándékát továbbra is fenntartja, a megvásárolni kívánt 224 m² nagyságú közterület értéke 1.800.000, - Ft a csatolt értébecslés alapján.

A kérelmező vállalja a telekalakítás költségeit is.

A fent leírtak alapján kérem a T. Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és döntése meghozatalát.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet (Rendelet) 6/A. § (1) bekezdése alapján **önkormányzati vagyonelem elidegenítése csak saját hatáskörben készített értébecslés alapján kezdeményezhető;**
- **megállapítja**, hogy a Rendelet 7. §- alapján a képviselő-testület döntése alapján, az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozó és a kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonelemeit az 1. melléklet tartalmazza. Az 1. melléklet 8. pontja rögzíti, hogy a teljes egészében Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában **álló 0246-os hrsz-ú Hungaroring út az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik, azaz nem elidegeníthető vagyonelem.**
- felkéri a polgármestert, hogy a döntést Kapitány Attila kérelmező tájékoztatása céljából részére küldje meg.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős:Műszaki, Településüzemeltetési és Beruházási Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2022. január 25.



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

Paulovics Géza polgármester részére

Kamarás Zsuzsanna Pénzügyi Bizottság elnöke részére

Képviselő-testület részére

Tisztelt Címzettek!

(BLG?)

Polgármesteri Hivatal Mogyoród

Ikt. sz.: 477-1/2022
Ikt. d.:
2022 JAN 17.
Mell.: BLG.
E. sz.:

Mogyoród 0246. hrsz.
Mogyoród város
térkép előtervezés

(Kapitány Attila kérésére
területvizsgálás a
előtervezést készítő a
testületre.)

A Pénzügyi Bizottság ülésén személyes meghallgatásom alkalmával az volt a kérés, hogy a birtokomban lévő igazságügyi szakértői véleményt aktualizáltassam.

A melléklet szerint a szakértő ezt elvégezte, és változatlanul meg kívánom vásárolni a település szerkezeti terv szerinti leeső útdarabot, melyet az ingatlanomhoz kívánok csatolni. A szakértő szerinti bruttó érték 1.800.000 Ft.

Tájékoztatásképpen megadom, hogy Mogyoródon az előzőekben már törzsvagyonhoz tartozó ingatlanértékesítés nem egyszer megtörtént, pl. patakából vagy közterületből.

Mogyoród, 2022. január 14.

Tisztelettel,



Kapitány Attila

Csaba U.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának

Képviselő-testülete részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Felgármesteri Hivatal Mogyoród

3772-1/2021

ikt.sz.:
ikt.d.: 2021 NOV 23.

Mell.:
Ea: BLC.

2021 NOV 23

Arisztotelész

↓
Tisztelt Polgármester

X. Alpolgármester.
döntésre

A HÉSZ 72-es szelvényén a tulajdonomat képező 0267/39. hrsz. ingatlanomat a mellékelt vázrajz szerinti szabályozási vonal érinti.

Hosszú évek óta az önkormányzati tulajdonrészén a karbantartási feladatokat elvégzem. A fák kivágása után a tereprendezést megtettem. Szándékomban áll végleges jogi határra történő kerítést építeni, amelyhez szükséges lenne a szabályozási vonal mentén kialakítani a jogi határt.

Kérésem az lenne, hogy a 224 m² területet szeretném megvásárolni. Az út kapcsán készült két éve egy igazságügyi szakértői vélemény, amelyben a jelzett terület értékét 1.500.000.-Ft értékben jelölték meg. Vállalom a telekalakítás költségét, amennyiben a rendezéshez az Önkormányzat hozzájárul.

Tisztelettel,

Mogyoród, 2021. november 21.


Kapitány Attila

He

Melléletek:

- 1db vázrajz
- 1db szakértői vélemény oldala

3

Az ingatlanközvetítő cégek internetes portáljain értékesítésre felkínált út megnevezésű ingatlan jelenleg sem voltak fellelhetők. Az út megnevezésű ingatlanokra gyakorlatilag nincs kereslet, az adásvételek során jellemzően csak a használatával érdekelt felek a piaci szereplők. Ezen ok miatt a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek, az út megnevezésű ingatlanok ingatlanforgalmi szempontból gyakorlatilag korlátozottan forgalomképesnek minősíthetők.

Az utak értéképzése során a velük határos területek fajlagos telekáraiból célszerű kiindulni. Jelen esetben, a tárgy út mentén lévő földterületek a Gkszl jelű Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetbe vannak sorolva. Ezek a területek a szabályozás szerinti funkciókkal már beépítettek. Mivel a tárgyi út Gksz övezetű ingatlanokkal határos, így az összehasonlító adatok is ilyen jellegű ingatlanokra (ipari telkek) vonatkoznak.

A fajlagos földérték meghatározásához az összehasonlító adatok a hazai internetes ingatlanközvetítő portálok 2022. január havi kínálataiból kerülnek felhasználásra. Tekintettel arra, hogy Mogyoród településen összesen 2 darab érdemben felhasználható, gazdasági övezetben lévő, értékesítésre felkínált telekingatlan volt fellelhető, így a településsel határos, gyakorlatilag azonos adottságokkal bíró Veresegyház kínálati adatai is felhasználásra kerülnek. A kínálati adatok jellemzően csak a környezetre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak esetében a kínálati jelleg miatt, egységesen 5 %-os mértékű értékcsökkentő tényező kerül alkalmazásra. A fajlagos értékek a földterületek kiterjedésére vetítettek.

A szakértői gyakorlat az út megnevezésű ingatlanok földterületének a fajlagos értékét, a vele határos földrészeket fajlagos értékének az 50 %-ában veszi figyelembe. Ezen szakmai irányelv álláspontom szerint jelen esetben is, változatlan módon alkalmazható.

A mellékletekben becsatolt részletes számítás (2. sz. táblázat) alapján az ingatlan földterületének a jelenlegi (2022. január havi) fajlagos értéke:

7.994,- Ft/m²

*Az előzőek alapján,
a Mogyoród 0246 hrsz.-ú, út megnevezésű ingatlanból
a szabályozás szerint lejegyzésre kerülő
224 m² kiterjedésű földrészlet
jelenlegi (2022. január)
becsült kerekített forgalmi értéke*

$224 \text{ m}^2 \times 7.994,- \text{ Ft/m}^2 = 1.800.000,- \text{ Ft}$

Szakértői megjegyzés

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.