



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

Iktatószám: 3493-2/2023./S.T.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2023. március 27. napján tartandó ülésére

Tárgy: A Mogyoród, Emelkedő utca (4557 hrsz.) ingatlan értékesítése

Mellékletek: Értékbecslés

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Sleisz Tamás műszaki- és vagyongazdálkodási ügyintéző

Előterjesztést jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya irodavezető

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

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

Tárgyalja: -

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!

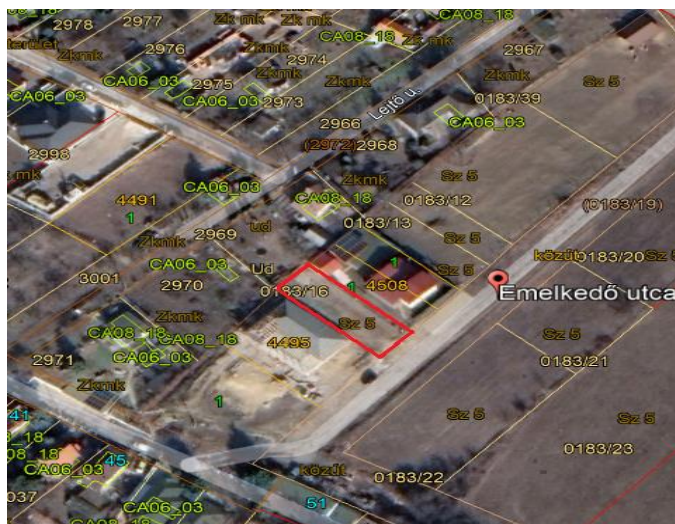
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata ingatlanhasznosítási felhívást írt ki a **Mogyoród, 4557 hrsz.** "kivett beépítetlen terület" ingatlan értékesítésére, mely természetben a Ródi Vágás megnevezésű településrészen található. A bekért értékbecslésben az ingatlanvagon értékelő az ingatlan becsült piaci-forgalmi értékét az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen kerekítve **bruttó 7.600.000.- Ft**-ra értékelte.

1 * megfelelő szövegrész aláhúzendó

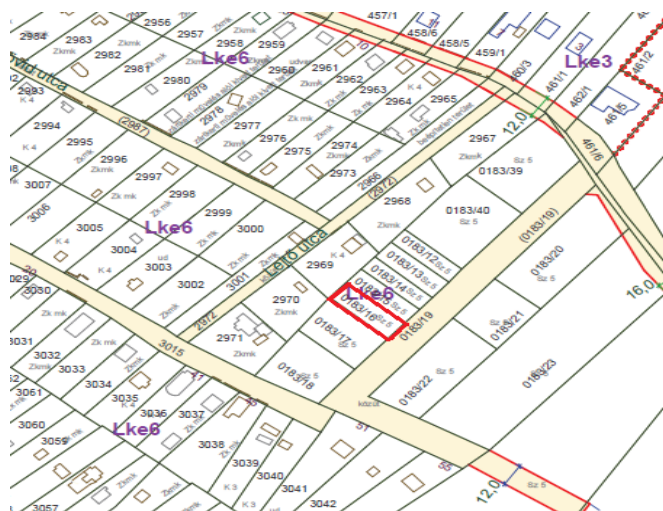
** megfelelő szövegrész aláhúzendó

A 4557 hrsz. 393 m² „kivett beépítetlen terület” besorolású ingatlan tulajdonságai:

- az ingatlan jelenlegi hasznosítása: beépítetlen terület
- vezetékes áram, gáz, víz, csatorna közművek a Dombóvári utcában és a Rézsű utcában elérhetők
- A HÉSZ szerint Lke6 besorolású a telek, ami azt jelenti, hogy kertvárosias lakóterületek övezetébe sorolt. Oldalhatáron álló, a legnagyobb beépítettség mértéke 20 %.



1. ábra: Térképi részlet



2. ábra: HÉSZ 61. számú szelvény részlete, megjelölve az érintett ingatlan

2023.02.15-én lezárult az ingatlanhasznosítási pályázat. Az előírt határidőig két ajánlat érkezett. Az első ajánlat **bruttó 7.800.000.-Ft** volt, a második ajánlat pedig **bruttó 8.010.000.-Ft**.

Fentiek alapján látható, hogy mindkét ajánlati ár meghaladta az értékbecslés által meghatározott forgalmi értéket.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) rendelet 19. § 2) bekezdése versenyeztetés mellőzésének lehetőségéről rendelkezik értékhatár alatti ingatlanok esetén, ezzel a lehetőséggel az önkormányzat nem él. A 19. § 3) bekezdés szerint A versenyeztetést a rendelet 5. melléklete szerint kell lebonyolítani, amelynek előterjesztéshez kapcsolódó szabályai az alábbiak:

4.8. A tulajdonosi döntést követően ... a polgármester köt szerződést a nyertes pályázóval.

4.10. Önkormányzat fenntartja a jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is a versenyeztetési eljárását eredménytelennek minősítse és egyik ajánlatot se fogadja el!

Kérem a Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az előterjesztésben leírtakkal kapcsolatban!

A. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a Mogyoród, 4557 hrsz. "kivett beépítetlen terület" ingatlan értékesítésével kapcsolatban rögzíti, hogy:

- önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) rendelet 19. § 2) bekezdése szerint 10 millió forintos értékhatár alatti vagyonelem versenyeztetés nélküli értékesítése lehetőség, amellyel az önkormányzat nem kíván élni.
- az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) rendelete 5. melléklet 4 pont 4.10 alpontja alapján az Önkormányzat érvényes ajánlatok esetére is fenntarthatja a jogot, hogy az ajánlattevőkkel további versenyeztetési tárgyalásokat folytasson, továbbá azt a jogát is fenntartja, hogy az eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. Ennek megfelelően az önkormányzat képviselőtestületében polgármester értébecslésnél magasabb vételárat kínáló ajánlattevőkkel további versenyeztetést eljárást folytasson le az önkormányzati érdekeknek megfelelő vagyon értékesítés miatt.
- A 21/2012. (VII.02.) rendelet 5. melléklet 4 pont 4.8 alpontja szerint a képviselő-testület döntése alapján lehet szerződést kötni a nyertes pályázóval.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

B. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mogyoród, 4557 hrsz. "kivett beépítetlen terület" ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívást eredménytelennek nyilvánítja, egyben felhívja a polgármestert, hogy az arra beérkezett legmagasabb ajánlatban megjelölt nettó 8.010.000.-Ft minimum ár alapul vételével ismételt pályázati felhívást készítsen és hirdessen meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2023. március 24.



Paulovics Géza
polgármester

Leveleki Tünde ev.

1089 Budapest, Reguly Antal utca 20.

Adószám: 59468435-1-42

Tel.: +36 1 794 5434

Mobil: +36 70 300 5909

E-mail: tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

www.ingatlanerteke.hu

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



2146 MOGYORÓD, Emelkedő utca

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 4557

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2022. november 16.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 2146 MOGYORÓD
Utca, házszám	: Emelkedő utca
Hrsz.	: 4557
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint)	: 393 m² vezetékes áram
Közművesítettség	: (gáz, víz és csatorna közművek a Dombóvári és a Rézsű utcában elérhetők)
Övezeti besorolás	: Lke6
Beépíthetőség	: 20%

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetősége:	: problémás (kínálati túlsúly v. kereslet hiány)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. november 14.
Értékelés fordulónapja:	: 2022. november 14.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2023. február 12.

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

7 600 000 Ft azaz **Hétmillió-hatszáz ezer- Ft .**

A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes

Készült: elektronikusan hitelesített példányban

Készítette:
Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
DN: cn=LEVELEKI Tünde, o, ou,
email=tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu,
c=HU
Dátum: 2022.11.16 18:03:53 +01'00'

LEVELEKI Tünde

Leveléki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2022. november 16.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**

A Megbízó megbízta **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

2146 MOGYORÓD, Emelkedő utca

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecslés befolyásoló tényezőket vizsgáltunk. A helyszíni szemle alkalmával külső- és belső fényképfelvételeket készítettünk, melyeket az értékeléshez mellékletként csatoltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2146 MOGYORÓD, Emelkedő utca
Ingatlan címe (természetbeni):	2146 MOGYORÓD, Emelkedő utca
Helyrajzi száma:	4557
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	393 m ²
Tulajdonviszony:	Mogyoród Nagyközség Önkormányzata 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Pest megye, Gödöllői járás (budapest agglomeráció)
Város (kerület):	Mogyoród
Városrész:	Mogyoróska
Távolsága Budapest városközponttól:	cca. 21 km
Övezeti besorolása:	kertvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	oldalhatáron álló előkertes
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	nyaraló és lakóingatlanok, beépítetlen területek
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	közepes
Parkolási övezet:	nem fizető

Mogyoród nagyközség Pest megyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban.

A község Budapesttől 18 kilométerre található az M3-as autópálya mentén, a Gödöllői-dombság egyik völgyében. Legmagasabb pontja a Somlyó-domb (Gyertyános 326 méter), amely már az autópályáról is messziről látszik.

A főváros közelsége és a jó közlekedési lehetőségek miatt egyre több vállalkozó és szolgáltató telepszik meg a községben, javítva ezzel a helyi foglalkoztatottság mértékét. Iparterületén foglalkoznak többek között labdagyártással, síkháló-, napellenző- és nyílászáró készíttéssel és forgalmazással is.

A község a közelmúltban két lakóparkkal bővült, és a jövőben egy harmadik is létesül.

Területe: 34,48 km², lakosainak száma: 6 893 fő (2018. jan. 1.)

A vizsgált telek, Mogyoród község belterületén, az M3 jelzésű autópálya közelében, attól DK-re, a Gödöllői úttól cca. 500 méterre, az Emelkedő utcában fekszik. Távolsága Budapest városközponttól cca. 21 km.

Az Emelkedő utca nagyon alacsony forgalmú, rossz minőségű szilárd útburkolattal ellátott mellékút, megközelítése a Panoráma utca, vagy a Gödöllői út felől lehetséges. A környező ingatlanok jellemzően nagytelkes családi házak, vagy hétvégi házak és beépítetlen területek. A zöld terület aránya meghaladja az 50%-ot. Tömegközlekedési ellátást a Gödöllői úton közlekedő buszjárat biztosít. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthető. A terület infrastruktúráis ellátottsága közepesnek mondható, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlantól 1500-2000 belül megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	telken beüli kiállítás
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Övezeti besorolás:	Lke6
Beépíthetőség:	20%
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Épület magasság:	max. 5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	60 %
Szintterületi mutató:	- m ² /m ²
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	DK-i utcafronti tájolású, csaknem sík felszínű
Beépítettség:	beépítetlen
Kerítettség/kerítés:	részlegesen kerített
Növényzet:	fűves terület
Egyéb:	a telek szélesség nem éri el az övezetre vonatkozó előírásban meghatározott 18 méteres értéket.
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

A telek vezetékes áram közműkapcsolattal rendelkezik, a szomszédos Dombóvári és Rézsú utcában elérhető vezetékes víz, csatorna és gáz közmű. A telek DK- utcafronti tájolású, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik az Emelkedő utca felől. A telek csaknem sík felszínű, szabályos formájú, beépítetlen. A telken fűves terület található, egyéb növényzet nincs. A telekre magassági korlátozás van érvényben, belterületbe vonására 2020-ban került sor. Szélesség nem éri el az övezetre vonatkozó előírásban meghatározott 18 méteres értéket, ezért önállóan nem beépíthető.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket.

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer

- elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Emelkedő utca	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, Gödöllői út	Mogyoród, Rézsű utca
telek területe (m ²)	393	1 126	1 300	27 008	2 400
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		32 000 000	36 000 000	724 000 000	79 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2022. nov..	2022. nov..	2022. nov..	
fajlagos alapár (Ft/m ²)		28 419	27 692	26 807	33 292
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%	-15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		25 577	24 923	24 126	28 298

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Magánúton megközelíthető (nyeles telek), 30%-os beépíthetőségű, enyhe lejtésű lakóövezeti telek. Közművek az utcában elérhetők.
Ingatlan 2.	Lke3 besorolású, 25%-os beépíthetőségű, sík felszínű, panorámás fekvésű lakóövezeti telek. Vezetékes áram telken belül, többi közmű az utcában elérhető.
Ingatlan 3.	30%-os beépíthetőségű, panorámás fekvésű lakóövezeti telek. Vezetékes áram, víz és csatorna telken belül, gáz közmű az utcában elérhető.
Ingatlan 4.	25%-os beépíthetőségű, sík felszínű lakóövezeti telek, közművek az utcában elérhetők.
Adatok forrása:	ingatlan.com, otthonterkep.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	telekterület	15%	15%	25%	18%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	-5%	-5%	-5%	0%
Műszaki szempontok:	növényzet	0%	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	3%	2%	-2%	3%
Használati szempontok:	besorolás	-10%	-5%	-10%	-5%
Telekadottságok:	felszín	0%	0%	5%	0%
Telekadottságok:	felvés	0%	-10%	-10%	0%
Jogi szempontok:	magassági korlátozás, önállóan nem beépíthető	-30%	-30%	-30%	-30%
Összes korrekció:		-27%	-33%	-27%	-14%
Korrigált fajlagos alapár:		18 671	16 698	17 612	24 336
Átlagár kerekítve:		19 330			
Telek értéke kerekítve:		7 600 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség és hozam alapú módszer az adott ingatlan esetében nem végezhető el.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	7 600 000 Ft	100%	7 600 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				7 600 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 600 000 Ft

azaz **Hétmillió-hatszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az általam készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségekben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatlaltal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2022. november 16.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

Pest Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/113463/2022

2022.11.03

MOGYORÓD

Szektor : 53

Belterület 4557 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

0 393 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 220804/2021.01.08

eredeti határozat: 44906/1994.08.12

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 44906/1994.08.12

jogállás: tulajdonos

név: MOGYORÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2146 MOGYORÓD Dózsa Gy. út 40

törzsszám: 15391580

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 220804/2021.01.08
eredeti határozat: 35839/1999/1994.11.01
Magassági építési korlátozás
jogosult:
név: MOGYORÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15391580
cím : 2146 MOGYORÓD Dózsa Gy. út 40

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 220804/2021.01.08
eredeti határozat: 224967/2/2020.03.27

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0183/16 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan
belterületbe csatolásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Övezeti előírások

1. Övezeti előírásoknál alkalmazott rövidítések

- 1.1. L: lakás száma.
- 1.2. É: fő rendeltetésű épület száma.
- 1.3. T: telek négyzetméterben mért területe.
- 1.4. K: kialakult telektömbben nincs szabályozva, az illeszkedés szabályai szerint kell az épületet elhelyezni.
- 1.5. ek: előkert.
- 1.6. ok: oldalkert.
- 1.7. hk: hátsókert.

2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. Kisvárosias lakóterületek¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám*	egyéb
2	Lk1	oldalhatáron álló	m ² 700	m 16	% 30 %	% 40 %	m 7,5**	L=T/250	ek: 6 m, ok:4 m

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

**Utcára merőleges oromfalias épület esetén 8,0 m

¹ Módosította az 5/2019. (1.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

2.2. Kertvárosias lakóterületek²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható 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**	L= T/250	
3	Lke1-s	szabadon álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	L= T/250	ek: 6 m
4	Lke2	oldalhatáron álló	600	16	20 %	60 %	5,0**	L=T/300	ek: 7 m
5	Lke3	oldalhatáron álló	700	18	25 %	50 %	5,0**	L=T/350	
6	Lke4	szabadon álló	700	16	20 %	70 %	5,0	L=T/350	ek: 6 m
7	Lke5	szabadon álló	700	18	25 %	50 %	5,5	L=T/350	ek: 5 m
8	Lke6	oldalhatáron álló	800	18	20%	60 %	5,0	L= T/400	ek:8 m
9	Lke7	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	L= T/450	ek:5 m
10	Lke8	szabadon álló	1200	18	25 %	50 %	5,5	L=T/600	ek:6 m
11	Lke9	szabadon álló	700	18	20 %	70 %	5,0	L= T/350	ek:6 m

² Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

II. Fejezet Építési övezetek előírásai

10. Lakóterületek beépítésének szabályai

24. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Lk** jellel jelöltek a kisvárosias lakóterületek, **Lke** jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek.
- (2) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
 - a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) vendéglátó és szállás jellegű,
 - e) igazgatási, iroda és
 - f) sportrendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 12 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.
- (3) Lakóterületen nem helyezhető el
 - a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) nem háztartási célú raktár épület.
- (4) Lakóterületen a raktározás épületen kívül tilos.
- (5) Lakóterületen a fő rendeltetésen felül
 - a) önálló melléképület rendeltetése lehet
 - aa) személygépkocsi tároló,
 - ab) háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha,
 - b) kiegészítő rendeltetesként
 - ba) állattartás,
 - bb) a védett településmagon kívüli, a gyorsforgalmi úttal határos vagy a gyorsforgalmi úttal határos közúttal határos teletömbökben a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára lehet építményt elhelyezni.
- (6) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület és támfalgarázs helyezhető el.
- (7) Lakóterületen¹⁷
 - a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 3 m - ha ezzel a szomszédos építési telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el -, akkor is, ha az 1. mellékletben az építési övezetre nagyobb érték van meghatározva;
 - b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
 - ba) az oldalkert 3 m-re csökkenthető akkor, ha az épület határoló falsíkjának távolsága a másik, beépített oldalhatártól mindenhol legalább 3 m
 - bb) a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, és
 - bc) a be nem épített oldalkert 3 m az olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m.

¹⁷ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Emelkedő utca 4557 hrsz.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01.



02.



03.



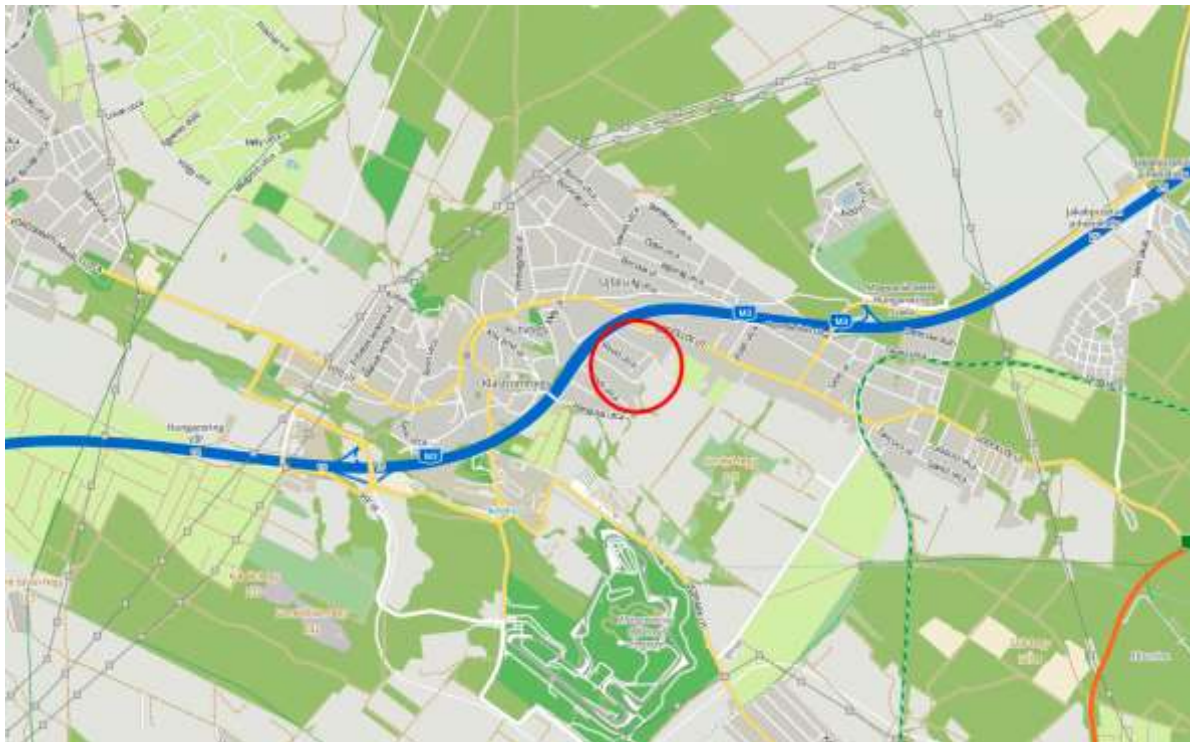
04.



05.

Földrajzi térkép:

2146 Mogyoród, Emelkedő utca 4557 hrsz.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

