



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: 6252-9/2023./P.G.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2023. július 31. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Régi Mozi épületének vételi szándéka**

Mellékletek: értébecslés

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést jóváhagyta: Sike Mariann műszaki irodavezető helyettes

Előterjesztést készítette: Sleisz Tamás

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

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Kántor Zsuzsanna mb. jegyző/helyettes*
(szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Király Attila pénzügyi ügyintéző

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!

A Régi Mozi épületének helyszíni megtekintésére meghívtam minden képviselőt és a pénzügyi bizottság tagjait is, amelyre 2023.06.07-én került sor. Az ingatlan tulajdonosaival, ügyvédjünkkel 2023.06.14-én a polgármesteri hivatalban is egyeztetésre került sor, s a tulajdonosok Dr. Pénzes Károly ügyvédet meghatalmazták a Mogyoród, Béke út 12., 14., (1345, 1346/1, 1346/2 és 1347 hrsz-ú) ingatlanok elidegenítése ügyében.

Az elkészített értébecslés 2023.04.17-i, amely szerint az ingatlanok összesített forgalmi értéke 73.500.000 forint. Mogyoród Nagyközség Önkormányzata feladójál összesen 72.000.000 forint vételi árat.

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.2.) önkormányzati rendeletünk 6/A. § (1) bekezdése értelmében önkormányzati vagyon szerzésére irányuló döntés – ingatlanvagyon esetén – 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján hozható.

Megvétel esetén a vagyonrendeletünk 6. pont 22. § (2) bekezdése szerint, a vagyongyarapításról a Képviselő-testület dönt az alábbi tartalommal: a) a vagyonelem megnevezése, b) forgalmi értékének megjelölése, c) a szerzés módja, d) vállalt fizetési feltételek, e) az önkormányzati ajánlati kötöttségének időtartama. A vagyonszerzés célját, várható üzemeltetési költségeket is meg kell ez esetben jelölni.

Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni a továbbhasznosítási lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) VI1 övezeti besorolásúak ezen ingatlanok, azaz itt oktatási, nevelési, kulturális, egészségügyi, vendéglátó és sport rendeltetések helyezhetők el. Az ingatlanegyüttes adott esetben alkalmas közérdekű cél megvalósításának helyszínéeként.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Régi Mozi épületének helyszínéül szolgáló ingatlanokra vonatkozó vételi szándékáról hozzon döntést!

1. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. felajánlja vételi szándékát Dr. Péntes Károly meghatalmazott ügyvéd útján a tulajdonosok részére a
1345 (kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület, 998 m² Béke út 12.),
1346/1 (kivett gazdasági épület, udvar, 637 m², Béke út 14/B.),
1346/2 (kivett filmszínház és udvar, 301 m², Béke út 14.),
1347 (kivett filmszínház és udvar, 188 m², Béke út 14/A.),
ezen négy ingatlan együttesre 72.000.000, - forint vételi ajánlatot
2. felkéri a Viszlói Ügyvédi Irodát a vételi ajánlati nyilatkozat és adásvételi szerződés okiratainak előkészítésére azzal, hogy az ajánlati kötöttség időtartama 2 hónap;
3. felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására és az adásvétellel kapcsolatos valamennyi szükséges jognyilatkozat megtételére;
4. A vételi összeget a költségvetési forrását Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 2023. évi költségvetéséneksora terhére biztosítja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

2. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tekintettel arra, hogy a 2023. évi költségvetésében nem tervezte a Régi Mozi épületének megvásárlását, figyelembe véve a költségvetés általános tartalékának keretösszegét, 2023. évben nem kívánja megvásárolni a 1345, 1346/1, 1346/2 és 1347 hrsz-ú mogyoródi ingatlanokat.

Felkéri a Polgármestert, hogy e döntésről tájékoztassa a tulajdonosokat képviselő, Dr. Péntes Károly ügyvédet.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Kabinetiroda útján Polgármester

Mogyoród, 2023. július 20.



HRSZ 1346/2

301 m²

HRSZ 1347

188 m²

Béke út 14.

HRSZ 1345

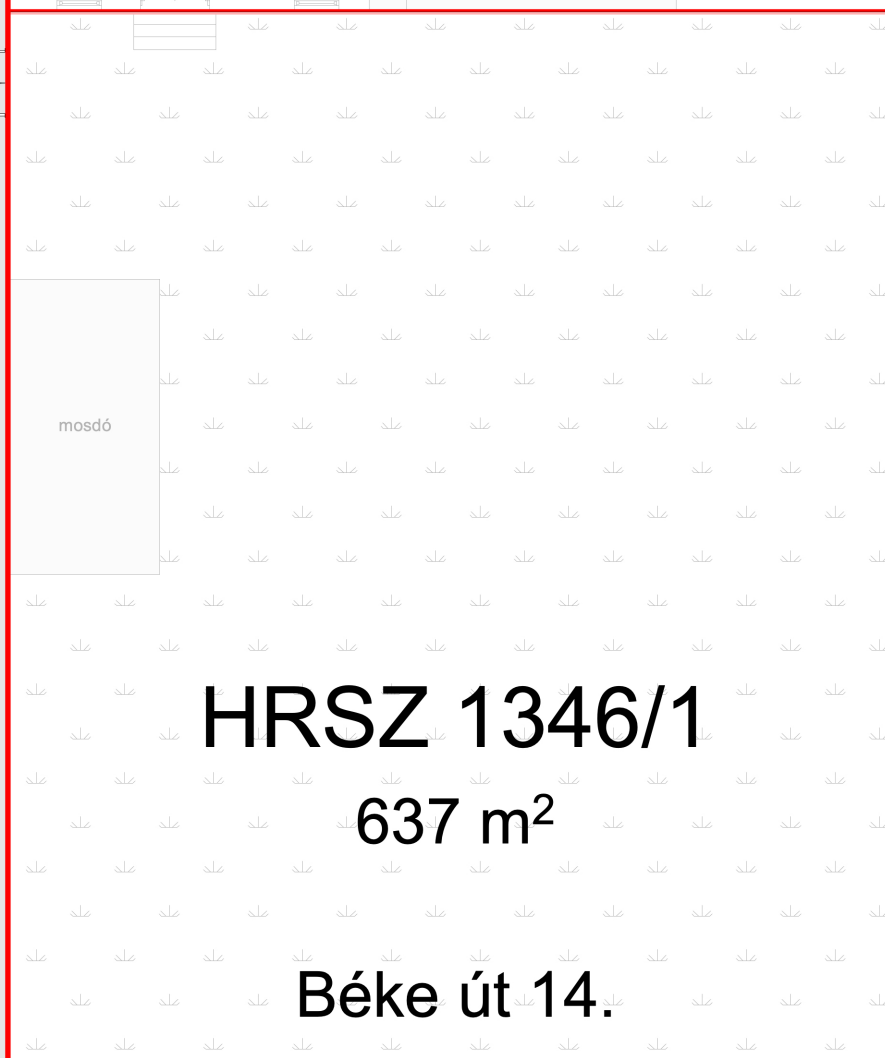
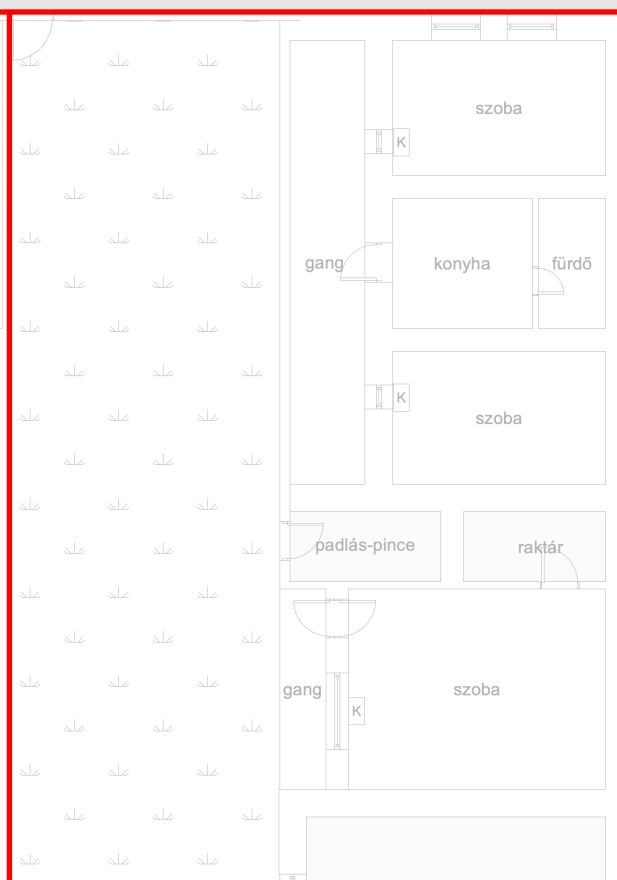
998 m²

Béke út 12.

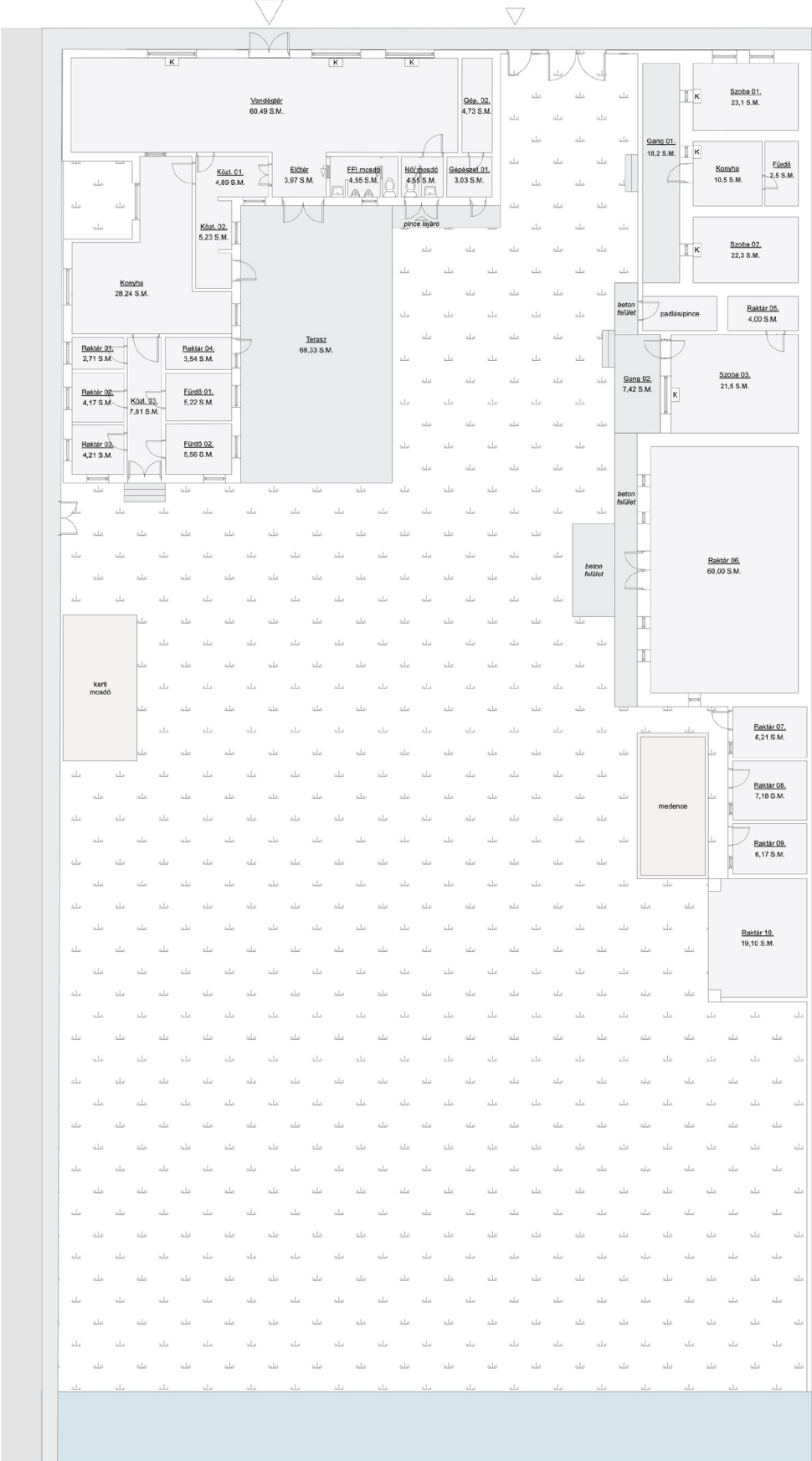
HRSZ 1346/1

637 m²

Béke út 14.



- BÉKE ÚT 14. Helységista 262 m²
- Vendéglátó 1570,91cm x 385,13cm 69,49 S.M.
- Előter 219,7cm x 180,63cm 39,7 S.M.
- FFI mosdó 275,42cm x 165,3cm 4,55 S.M.
- Női mosdó 275,42cm x 165,3cm 4,55 S.M.
- Gépkészlet 01. 185,68cm x 104,64cm 3,03 S.M.
- Gépkészlet 02. 123,89cm x 381,84cm 4,73 S.M.
- Közt. 01. 295,2cm x 165,62cm 4,89 S.M.
- Közt. 02. 147,5cm x 354,5cm 5,23 S.M.
- Konyha 28,24 S.M.
- Raktár 01. 2,71 S.M.
- Raktár 02. 4,17 S.M.
- Raktár 03. 4,21 S.M.
- Raktár 04. 210cm x 158,5cm 4,17 S.M.
- Raktár 03. 210cm x 200,38cm 4,21 S.M.
- Raktár 04. 271,13cm x 130,62cm 3,54 S.M.
- Fürdő 01. 5,22 S.M.
- Fürdő 02. 5,56 S.M.
- Terasz 69,33 S.M.



- Szoba 01. 1570 cm X 120 18,2 S.M.
- Szoba 01. 422 cm X 560 23,1 S.M.
- Szoba 02. 420 cm X 530 22,3 S.M.
- Konyha 340 cm X 310 10,5 S.M.
- Fürdő 800 cm X 310 2,5 S.M.
- Raktár 05. 285,2cm x 140,24cm 4,00 S.M.
- Szoba 01. 500 cm X 430 21,5 S.M.
- Szoba 02. 184,50cm x 442,20cm 7,42 S.M.
- Raktár 06. 800cm x 1000cm 60,00 S.M.
- Raktár 07. 300cm x 206,89cm 6,21 S.M.
- Raktár 08. 300cm x 239,47cm 7,18 S.M.
- Raktár 09. 300cm x 205,05cm 6,17 S.M.
- Raktár 10. 398,90cm x 478,73cm 19,10 S.M.

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, Béke út 12-14.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 1345, 1346/1, 1346/2, 1347

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2023. április 17.

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
Térképmásolat fénymásolata	x	
Alaprajz/tervek	x	
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, házsám	: Béke út 12-14.
Hrsz.	: 1345, 1346/1, 1346/2, 1347
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: családi ház, étterem, udvar

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Soltész Edit Katalin (szül.: 1987) 2/4 hányad : Szőnyi Gábor (szül.: 1981) 1/4 hányad : Szőnyi Piroska Ágnes (szül.: 1958) 1/4 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

A 1345 hrsz.-ú ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

29 400 000 Ft azaz Huszonkilencmillió-négyszázezer- Ft .

A 1346/1 hrsz.-ú ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

11 500 000 Ft azaz Tizenegymillió-ötszázezer- Ft .

A 1346/2 hrsz.-ú ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

17 300 000 Ft azaz Tizenhétmillió-háromszázezer- Ft .

A 1347 hrsz.-ú ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

15 300 000 Ft azaz Tizenötmillió-háromszázezer- Ft .

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

Készítette:

Készült:

elektronikusan hitelesített példányban

LEVELEKI Tünde Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
DN: cn=LEVELEKI Tünde, o, ou,
email=tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu, c=HU
Dátum: 2023.04.17 21:50:52 +02'00'

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2023. április 17.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint) 1345 hrsz.	:	998 m ²	kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület
Épületek redukált hasznos alapterülete	:	129 m ²	
Telek területe (tul. lap szerint) 1346/1 hrsz.	:	637 m ²	kivett gazdasági épület, udvar
Épületek redukált hasznos alapterülete	:	0 m ²	
Telek területe (tul. lap szerint) 1346/2 hrsz.	:	301 m ²	kivett filmszínház és udvar
Épületek redukált hasznos alapterülete	:	75 m ²	
Telek területe (tul. lap szerint) 1347 hrsz.	:	188 m ²	kivett filmszínház és udvar
Épületek redukált hasznos alapterülete	:	87 m ²	
Övezeti besorolás	:	Vi-1 jelű intézményi terület	
Beépíthetőség	:	50%	

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító- és költségalapú módszer
Értékesíthetősége:	:	problémás (kereslethiány)
Helyszíni szemle időpontja:	:	2023. április 6.
Értékelés fordulónapja:	:	2023. április 6.
A szakvélemény érvényességi ideje:	:	2023. július 5.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

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

2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlanok piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlanok 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:	Schleisz Tamás
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló 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, Béke út 12.
Ingatlan címe (természetbeni):	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.
Helyrajzi száma:	1345
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	családi ház, udvar
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	998 m ²
Tulajdonviszony:	Soltész Edit Katalin (szül.: 1987) 2/4 hányad Szőnyi Gábor (szül.: 1981) 1/4 hányad Szőnyi Piroska Ágnes (szül.: 1958) 1/4 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

folytatás a következő oldalon

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2146 MOGYORÓD, Béke út 14/B.
Ingatlan címe (természetbeni):	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.
Helyrajzi száma:	1346/1
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett gazdasági épület, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	udvar
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	637 m ²
Tulajdonviszony:	Soltész Edit Katalin (szül.: 1987) 2/4 hányad Szőnyi Gábor (szül.: 1981) 1/4 hányad Szőnyi Piroska Ágnes (szül.: 1958) 1/4 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2146 MOGYORÓD, Béke út 14.
Ingatlan címe (természetbeni):	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.
Helyrajzi száma:	1346/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett filmszínház és udvar
Jelenlegi hasznosítása:	étterem és terasz
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	301 m ²
Tulajdonviszony:	Soltész Edit Katalin (szül.: 1987) 2/4 hányad Szőnyi Gábor (szül.: 1981) 1/4 hányad Szőnyi Piroska Ágnes (szül.: 1958) 1/4 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2146 MOGYORÓD, Béke út 14/A.
Ingatlan címe (természetbeni):	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.
Helyrajzi száma:	1347
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett filmszínház és udvar
Jelenlegi hasznosítása:	étterem konyhája és udvar
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	188 m ²
Tulajdonviszony:	Soltész Edit Katalin (szül.: 1987) 2/4 hányad Szőnyi Gábor (szül.: 1981) 1/4 hányad Szőnyi Piroska Ágnes (szül.: 1958) 1/4 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	tehermentes

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Pest megye, Gödöllői járás (budapesti agglomeráció)
Település:	Mogyoród
Településen belüli elhelyezkedése:	község központhoz közeli részén fekszik
Beépítettség jellemzői:	zárt sorú beépítés előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 35 %
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	jó
Parkolási övezet:	nem fizető

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

A község Budapesttól 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 készítéssel 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.)

Az értékelt ingatlan Mogyoród belterületén, a település központi részén, a Béke utca 12-14 szám alatt fekszik. Az utca csaknem sík felszínű, alacsony forgalmú, jó minőségű út és járdaburkolattal rendelkezik, az ingatlan előtt parkolók kerültek kialakításra. Az ingatlan környezetében többségében földszintes lakóingatlanok találhatóak, az értékelt ingatlan övezeti besorolása ezzel szemben intézményi. A zöld terület megközelítőleg 35%. Az épületek műszaki, esztétikai állapota többségében jó, az utcakép rendezett.

Tömegközlekedési ellátást helyközi buszjárat biztosít. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület Infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében megtalálhatóak.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	Vi-1 jelű intézményi terület
Beépíthetőség:	50%
Beépítési mód:	zárt sorú
Épület magasság:	max. 7,5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	25 %
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

Az összesen 4 helyrajzi számon bejegyzett ingatlan jelenleg egyben hasznosított. A 1345 hrsz.-ú földterület sík felszínű, szabályos formájú, utcai és egyik oldalhatára kerített. A hátsó telekhatáron patak fut. A földterületen egy földszintes parasztház áll, mögötte 3 db. leromlott állapotú tároló épülettel, melyek piaci értéket nem képviselnek. A beépítetlen terület nagyrészt füves, néhány fával és dísznövényvel.

A 1345 hrsz.-ú ingatlan - tulajdonos elmondása alapján - önálló villany, gáz és csatorna közművekkel rendelkezik. Vezetékes vizet a 1346/2 hrsz.-ú ingatlanról kap, a fogyasztást almérővel mérve.

A 1346/2 és a 1347 hrsz.-ú ingatlanok közösen csatlakoznak a közművekhez.

A 1346/1. hrsz.-ú ingatlan önálló közműcsatlakozással nem rendelkezik.

A földterületek övezeti besorolása Vi-1 jelű intézményi terület.

A területen lakóépület nem helyezhető el. Telkenként összesen 1 db. oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási, egészségügyi, vendéglátó vagy sport rendeltetések épülete helyezhető el, illetve a felsorolt rendeltetések kiegészítéseként telkenként max. 200 nm. területű kereskedelmi rendeltetésű épület.

4.2.3. Az épületek általános jellemzői:

Béke út 12. (1345 hrsz.)

A földterületen az utcafrontra merőleges gerincvonalú, földszintes parasztház áll. Építési kora nem ismert, feltehetőleg több ütemben épült az 1900-as évek első felében. Az utcafronti épületrész vályog szerkezetű, fafödémes, cserépfedéses. Fedett verandából két lakószobából, konyha és fürdő helyiségekből álló, gázkonvektoros fűtésű, felújítandó műszaki állapotú lakás került itt kialakításra, valamint a hátsó lakószoba alatt egy boltíves pince. A homlokzati nyílászárók gerébtokos ablakok, az utcai oldalon belső spalettával.

Az utcafronti épület mellett, azzal egybe építve, egy vegyes falazatú, poroszsüveg födémes, nyeregtetős, cserépfedéses épület áll. Funkcióját tekintve nyári konyha kamrával, verandával, a nyári konyha alatt boltíves pincével, valamint egy légtérű, betonozott aljzatú raktár. A nyári konyha gázkonvektoros fűtésű, gerébtokos ablakkal rendelkezik, felújítandó műszaki állapotú. A raktár szemrevételezésére nem volt lehetőség, feltételezhető, hogy műszaki állapota megegyezik a többi épületrész állapotával.

A lakóépület mögött piaci értéket nem képviselő, leromlott állapotú kisebb melléképületek találhatók.

Béke út 14-14/A. (1346/2, 1347 hrsz.)

A1362/2 és a 1347 hrsz.-ú földterület utcafronti telekrészén, zártosú, előkert nélküli elhelyezéssel, az utcával párhuzamos gerincvonalú régi mozi épülete áll, mely feltehetőleg az 1940-es évek végén, vagy az 1950-es évek elején épült, hagyományos téglá építési technológiával. Az épület földszintes, nyeregtetős, cserépfedéses, homlokzata vakolt, színezett. Állaga masszív, a tetőszerkezet felújítása 2020-ben készült el.

A belső kialakítás az utolsó - étterem - funkciónak megfelelő. A teljes belmagasság cca. 3,5 m., az álmennyezet alatt 3 méteres belmagasságot mértem. Az épület fűtését gázkonvektorok biztosítják. A vendégtérben található klímaberendezés nem működik. Az épület belső terei felújítandó állapotúak.

Az épület alatt boltíves pince található.

A 1347 hrsz.-ú ingatlanon található az épület bővítménye, mely az étterem kiszolgálására szolgáló konyha, mosogató, raktár és szociális helyiségekből áll. Építési ideje valamivel későbbi, az 1970-es évekre tehető. A toldalék épület is téglá szerkezetű, nyeregtetős, az utcára merőleges gerincvonalú, cserépfedéses. A tető felújítása itt 1995-ben készült el.

A 1346/2 hrsz.-ú ingatlanon, az épület mögött egy fém tartószerkezetes, betonozott, fedett terasz került kialakításra, melynek építési ideje az 1990-es évek végére, vagy a 2000-es évek elejére tehető.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Béke út 12. (1345 hrsz.)			
Pince			
pince	22,30	25%	5,58
pince	21,50	25%	5,38
pincelejáró	4,00	25%	1,00
Összesen (kerekítve):	47,80		11,95
Földszint			
szoba	23,10	100%	23,10
konyha	10,50	100%	10,50
fürdő	2,50	100%	2,50
szoba	22,30	100%	22,30
raktár	4,00	50%	2,00
szoba	21,50	100%	21,50
raktár	60,00	50%	30,00
Összesen (kerekítve):	143,90		111,90
Terasz			
fedett verand	18,20	20%	3,64
fedett verand	7,42	20%	1,48
Összesen (kerekítve):	25,62		5,12
Alapterületek összesen (kerekítve):	217,32		128,97
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:			128,97

4.3. Helyiségkimutatás (folytatás)

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Béke út 14. (1346/2 hrsz.)			
Pince			
pince	20,00	25%	5,00
pincelejáró	6,45	25%	1,61
Összesen (kerekítve):	26,45		6,61
Földszint			
vendégtér	35,00	100%	35,00
előtér	3,97	100%	3,97
férfi mosdó	4,55	100%	4,55
női mosdó	4,55	100%	4,55
gépezet	3,03	50%	1,52
gépezet	4,73	50%	2,37
közlekedő	2,45	100%	2,45
Összesen (kerekítve):	58,28		54,40
Terasz			
fedett terasz	69,33	20%	13,87
Összesen (kerekítve):	69,33		13,87
Alapterületek összesen (kerekítve):	154,06		74,87
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:			74,87

Béke út 14/A. (1347 hrsz.)			
Földszint			
vendégtér	25,49	100%	25,49
közlekedő	2,45	100%	2,45
közlekedő	5,23	100%	5,23
konyha	28,24	100%	28,24
közlekedő	2,71	100%	2,71
raktár	4,17	100%	4,17
raktár	4,21	100%	4,21
raktár	3,54	100%	3,54
fürdő	5,22	100%	5,22
fürdő	5,56	100%	5,56
Összesen (kerekítve):	86,82		86,82
Alapterületek összesen (kerekítve):	86,82		86,82
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:			86,82

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket tulajdonos által rendelkezésemre bocsátott alaprajz alapján vettem figyelembe.

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. Költség alapú értékelési módszer

A költség alapú érték megközelítés 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 igény szintnek 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

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

Telek értékének számítása:

2146 MOGYORÓD, Béke út 12.

hrsz.: 1345

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, Szabadság út	Mogyoród, Mély út
telek területe (m ²)	998	1 251	753	714	1 252
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		42 900 000	17 900 000	26 000 000	39 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		34 293	23 772	36 415	31 869
kínálati / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 149	21 394	32 773	28 682

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke3 besorolású, 25%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Villany telken belül, többi közmű az utcábn.
Ingatlan 2.	Lke4- besorolású, 20%-os beépíthetőségű építési telek, Közművek az utcában elérhetők.
Ingatlan 3.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Közművek az utcában.
Ingatlan 4.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, sík felszínű építési telek. Víz telken belül, többi közmű az utcában.
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	3%	-5%	-7%	3%
Telekadottságok:	felszín	3%	0%	3%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	2%	3%	3%	2%
Használati szempontok:	besorolás	-30%	-25%	-30%	-30%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	10%	0%	5%
Összes korrekció:		-22%	-17%	-31%	-20%
Korrigált fajlagos alapár:		22 736	17 757	22 613	22 946
Átlagár kerekítve:		21 513			
Telek értéke kerekítve:		21 500 000 Ft			

Építmények értékének számítása:

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funccio- nális	piaci	
	m ²	HUF/m ²	HUF	%	%	%	HUF
Pince	47,80	93 300	4 459 740	35%	25%	20%	891 948
Földszint	143,90	311 000	44 752 900	35%	30%	20%	6 712 935
Terasz	25,62	77 750	1 991 955	35%	30%	20%	298 793
Építmények összesen:							7 903 676 HUF
Telek összesen:							21 500 000
Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:							29 400 000 HUF

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. adatai alapján kerültek meghatározásra.

Értékmeghatározás piaci alapú alapú módszerrel

Telek értékének számítása:

2146 MOGYORÓD, Béke út 14/B.

hrsz.: 1346/1

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, Szabadság út	Mogyoród, Mély út
telek területe (m ²)	637	1 251	753	714	1 252
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		42 900 000	17 900 000	26 000 000	39 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		34 293	23 772	36 415	31 869
kínálati / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 149	21 394	32 773	28 682

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke3 besorolású, 25%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Villany telken belül, többi közmű az utcábn.
Ingatlan 2.	Lke4- besorolású, 20%-os beépíthetőségű építési telek, Közművek az utcában elérhető.
Ingatlan 3.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Közművek az utcában.
Ingatlan 4.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, sík felszínű építési telek. Víz telken belül, többi közmű az utcában.
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	7%	3%	2%	7%
Telekadottságok:	felszín	3%	0%	3%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	2%	3%	3%	2%
Használati szempontok:	besorolás	-30%	-25%	-30%	-30%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	10%	0%	5%
Használati szempontok:	nincs közvetlen útkapcsolat	-20%	-20%	-20%	-15%
Összes korrekció:		-38%	-29%	-42%	-31%
Korrigált fajlagos alapár:		18 072	15 190	19 008	19 791
Átlagár kerekítve:		18 015			
Telek értéke kerekítve:		11 500 000 Ft			

Építmények összesen:

	Telek összesen:	0 HUF
		11 500 000
	Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:	11 500 000 HUF

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

Telek értékének számítása:

2146 MOGYORÓD, Béke út 14.

hrsz.: 1346/2

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, Szabadság út	Mogyoród, Mély út
telek területe (m ²)	301	1 251	753	714	1 252
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		42 900 000	17 900 000	26 000 000	39 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		34 293	23 772	36 415	31 869
kínálati / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 149	21 394	32 773	28 682

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke3 besorolású, 25%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Villany telken belül, többi közmű az utcábn.
Ingatlan 2.	Lke4- besorolású, 20%-os beépíthetőségű építési telek, Közművek az utcában elérhetők.
Ingatlan 3.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Közművek az utcában.
Ingatlan 4.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, sík felszínű építési telek. Víz telken belül, többi közmű az utcában.
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%	10%	10%	15%
Telekadottságok:	felszín	3%	0%	3%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	2%	3%	3%	2%
Használati szempontok:	besorolás	-30%	-25%	-30%	-30%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	10%	0%	5%
Jogi szempontok:	önállóan nem beépíthető	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-30%	-22%	-34%	-28%
Korrigált fajlagos alapár:		20 404	16 688	21 630	20 651
Átlagár kerekítve:		19 843			
Telek értéke kerekítve:		6 000 000 Ft			

Építmények értékének számítása:

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funkcio- nális	piaci	
	m ²	HUF/m ²	HUF	%	%	%	HUF
Pince	26,45	93 300	2 467 785	35%	25%	20%	493 557
Földszint	58,28	404 300	23 560 583	20%	25%	20%	8 246 204
Terasz	69,33	80 860	5 606 024	20%	15%	20%	2 522 711
Építmények összesen:							11 262 472 HUF
				Telek összesen:			6 000 000
Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:							17 300 000 HUF

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. adatai alapján kerültek meghatározásra.

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel

Telek értékének számítása:

2146 MOGYORÓD, Béke út 14/A.

hrs.: 1347

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Béke út 12-14.	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, Szabadság út	Mogyoród, Mély út
telek területe (m ²)	188	1 251	753	714	1 252
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		42 900 000	17 900 000	26 000 000	39 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..	2023. ápr..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		34 293	23 772	36 415	31 869
kínálati / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		29 149	21 394	32 773	28 682

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke3 besorolású, 25%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Villany telken belül, többi közmű az utcán.
Ingatlan 2.	Lke4- besorolású, 20%-os beépíthetőségű építési telek, Közművek az utcában elérhetők.
Ingatlan 3.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, enyhén lejtős felszínű építési telek. Közművek az utcában.
Ingatlan 4.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, sík felszínű építési telek. Vízzel telken belül, többi közmű az utcában.
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	20%	15%	15%	20%
Telekadottságok:	felszín	3%	0%	3%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	2%	3%	3%	2%
Használati szempontok:	besorolás	-30%	-25%	-30%	-30%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	10%	0%	5%
Jogi szempontok:	önállóan nem beépíthető	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:		-25%	-17%	-29%	-23%
Korrigált fajlagos alapár:		21 862	17 757	23 269	22 085
Átlagár kerekítve:		21 243			
Telek értéke kerekítve:		4 000 000 Ft			

Építmények értékének számítása:

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funkcio- nális	piaci	
	m ²	HUF/m ²	HUF	%	%	%	HUF
Földszint	86,82	435 400	37 799 251	25%	25%	20%	11 339 775
Építmények összesen:							11 339 775 HUF
				Telek összesen:			4 000 000
Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:							15 300 000 HUF

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2022. adatai alapján kerültek meghatározásra.

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az általam készített értébecslői 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 készütségben 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 értébecslő 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 általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értébecslés 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, 2023. április 17.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31889/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1345 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 12.

I R É S Z

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 2 lakóház, udvar, gazdasági épület 0 998 0.00

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész Edit Katalin

sz.név: Soltész Edit Katalin

szül. : 1987

a.név : Szőnyi Katalin Piroska

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

9. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Gábor

sz.név: Szőnyi Gábor

szül. : 1981

a.név : Szőnyi Piroska Ágnes

cím : 2146 MOGYORÓD Főti utca 53

11. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43992-2/2013.05.29

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Piroska Ágnes

sz.név: Szőnyi Piroska Ágnes

szül. : 1958

a.név : Kurucz Julianna

cím : 1148 BUDAPEST Örs vezér tere 11. 2. em. 11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31889/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1345 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

13. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 232497/2022.04.26
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Soltész Edit Katalin
sz.név: Soltész Edit Katalin
szül. : 1987
a.név : Szőnyi Katalin Piroska
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 416/2/2014.03.03

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31893/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/1 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 14/B.

I R É S Z

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 gazdasági épület, udvar 0 637 0.00

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

8. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész Edit Katalin

sz.név: Soltész Edit Katalin

szül. : 1987

a.név : Szőnyi Katalin Piroska

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

10. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Gábor

sz.név: Szőnyi Gábor

szül. : 1981

a.név : Szőnyi Piroska Ágnes

cím : 2146 MOGYORÓD Főti utca 53

12. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43992-2/2013.05.29

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Piroska Ágnes

sz.név: Szőnyi Piroska Ágnes

szül. : 1958

a.név : Kurucz Julianna

cím : 1148 BUDAPEST Őrs vezér tere 11. 2. em. 11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31893/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

14. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 232497/2022.04.26
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Soltész Edit Katalin
sz.név: Soltész Edit Katalin
szül. : 1987
a.név : Szőnyi Katalin Piroska
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 416/2/2014.03.03

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31885/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/2 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 14.

I R É S Z

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 filmszínház és udvar 0 301 0.00

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész Edit Katalin

sz.név: Soltész Edit Katalin

szül. : 1987

a.név : Szőnyi Katalin Piroska

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

11. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Gábor

sz.név: Szőnyi Gábor

szül. : 1981

a.név : Szőnyi Piroska Ágnes

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti utca 53

13. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43992-2/2013.05.29

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Piroska Ágnes

sz.név: Szőnyi Piroska Ágnes

szül. : 1958

a.név : Kurucz Julianna

cím : 1148 BUDAPEST Örs vezér tere 11. 2. em. 11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31885/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 232497/2022.04.26
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Soltész Edit Katalin
sz.név: Soltész Edit Katalin
szül. : 1987
a.név : Szőnyi Katalin Piroska
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 55724/2006.09.05
Önálló szöveges bejegyzés DAT forgalomba helyezése során észlelt hiba kijavítása.
-
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 416/2/2014.03.03
Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".
-

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

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31888/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1347 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 14/A.

I R É S Z

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 filmszínház és udvar 0 188 0.00

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész Edit Katalin

sz.név: Soltész Edit Katalin

szül. : 1987

a.név : Szőnyi Katalin Piroska

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

11. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Gábor

sz.név: Szőnyi Gábor

szül. : 1981

a.név : Szőnyi Piroska Ágnes

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti utca 53

13. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43992-2/2013.05.29

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Piroska Ágnes

sz.név: Szőnyi Piroska Ágnes

szül. : 1958

a.név : Kurucz Julianna

cím : 1148 BUDAPEST Örs vezér tere 11. 2. em. 11

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/31888/2023

2023.04.03

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1347 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

15. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 232497/2022.04.26
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Soltész Edit Katalin
sz.név: Soltész Edit Katalin
szül. : 1987
a.név : Szőnyi Katalin Piroska
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

III. RÉSZ

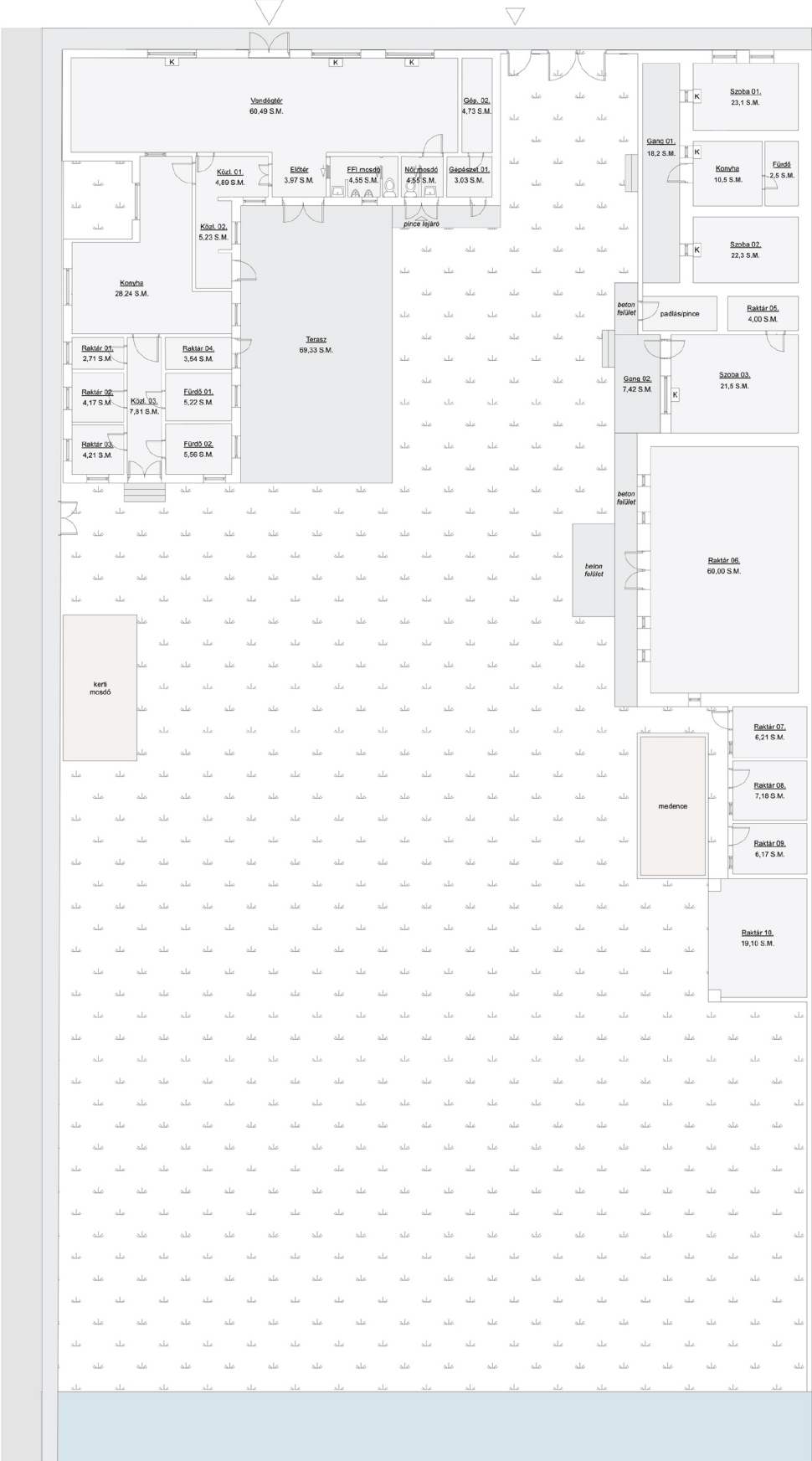
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 416/2/2014.03.03

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

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

TULAJDONI LAP VÉGE

- BÉKE ÚT 14.
Helységista
262 m²
- Vendéglátó
1570,91cm x 385,13cm
60,49 S.M.
- Előter
219,7cm x 180,63cm
3,97 S.M.
- FFI mosdó
275,42cm x 165,3cm
4,55 S.M.
- Női mosdó
275,42cm x 165,3cm
4,55 S.M.
- Gépkészlet 01.
185,68cm x 104,64cm
3,03 S.M.
- Gépkészlet 02.
123,89cm x 381,84cm
4,73 S.M.
- Közt. 01.
295,2cm x 165,62cm
4,89 S.M.
- Közt. 02.
147,5cm x 354,5cm
5,23 S.M.
- Konyha
28,24 S.M.
- Raktár 01.
2,71 S.M.
- Raktár 02.
4,17 S.M.
- Közt. 03.
140cm x 558cm
7,81 S.M.
- Raktár 03.
210cm x 129,12cm
2,71 S.M.
- Raktár 04.
210cm x 108,5cm
4,17 S.M.
- Raktár 03.
210cm x 200,38cm
4,21 S.M.
- Raktár 04.
271,13cm x 130,62cm
3,54 S.M.
- Fürdő 01.
5,22 S.M.
- Fürdő 02.
5,56 S.M.
- Terasz
69,33 S.M.

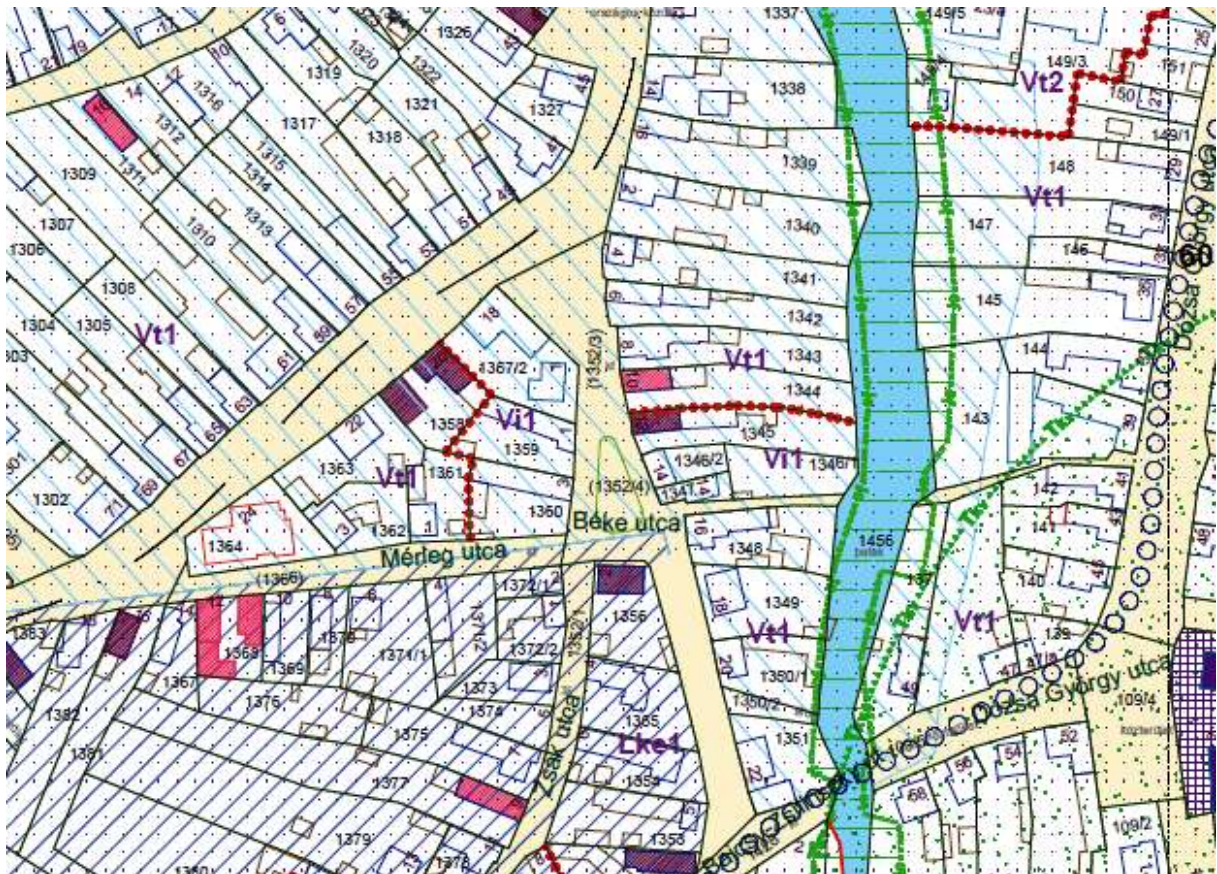


- BÉKE ÚT 12.
Helységista
245 m²
- Szoba 01.
1570 cm X 120
18,2 S.M.
- Szoba 01.
422 cm X 560
23,1 S.M.
- Szoba 02.
420 cm X 530
22,3 S.M.
- Konyha
340 cm X 310
10,5 S.M.
- Fürdő
800 cm X 310
2,5 S.M.
- Raktár 05.
285,2cm x 140,24cm
4,00 S.M.
- Szoba 01.
500 cm X 430
21,5 S.M.
- Szoba 02.
184,55cm x 442,2cm
7,42 S.M.
- Raktár 06.
800cm x 1000cm
60,00 S.M.
- Raktár 07.
300cm x 206,89cm
6,21 S.M.
- Raktár 08.
300cm x 239,47cm
7,18 S.M.
- Raktár 09.
300cm x 205,05cm
6,17 S.M.
- Raktár 10.
398,90cm x 478,73cm
19,10 S.M.

Telekhatárok



Építési övezet



11. Településközpont terület beépítésének szabályai

25. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Vt** jellel jelöltek a településközpont területek.
- (2) A településközpont területen nem helyezhető el
 - a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) állattartó épület.
- (3) A **Vt2** és **Vt3** építési övezetben
 - a) oktatási, nevelési kulturális és egészségügyi és sport rendeltetések helyezhetők el,
 - b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el önálló kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés, legfeljebb összesen 200 m² alapterülettel.
- (4) A **Vt-P** építési övezet a pincesorok övezete, ahol csak a mezőgazdasági termények feldolgozásával, tárolásával, valamint a kézműiparral kapcsolatos kereskedelem, vendéglátás rendeltetés kaphat helyet.
- (4a) A **Vt-K** építési övezetben sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység céljára szolgáló rendeltetés helyezhető el.¹⁸
- (5) A **Vt2**, a **Vt3** és a **Vt-P** és a **Vt-K** építési övezetekben nem helyezhető el szálláshely jellegű rendeltetés.¹⁹

11/A. Intézményi terület beépítésének szabályai²⁰

25/A. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Vi** jellel jelöltek az intézményi területek.
- (2) Az intézményi területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.
- (3) A **Vi1** és **Vi2** építési övezetben
 - a) oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási, egészségügyi, vendéglátó és sport rendeltetések helyezhetők el,
 - b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el kereskedelmi, rendeltetés, legfeljebb összesen telkenként 200 m² alapterülettel.”

12. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

26. §

- (1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelöltek az általános kereskedelmi, szolgáltató területek, ahol az OTÉK szerinti rendeltetéseken kívül elhelyezhető:
 - a) iroda,
 - b) szállás jellegű épület
 - c) közösségi szórakoztató
 - d) vendéglátó,
 - e) sport rendeltetés,

¹⁸ Módosította a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től.

¹⁹ Kiegészítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2020. december 27-től.

²⁰ Kiegészítette az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

2.4. Intézményterület⁶

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telek-méret m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépített-ség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Vi1	zártosorú	500		50%	25%	7,5*	1L	ek: 0 m
3	Vi2	szabadon álló	1200		25%	40%	8,5	1L	ek: a Gödöllői út mentén 8 m

* Oromfalas épület esetén 8,5 m

⁶ Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. 1345 hrsz.



02. 1345 hrsz.



03. 1345 hrsz.



04. 1345 hrsz.



05. 1345 hrsz.



06. 1345 hrsz.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. 1345 hrsz.



08. 1345 hrsz.



09. 1345 hrsz.



10. 1345 hrsz.



11. 1345 hrsz.



12. 1345 hrsz.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. 1345 hrsz.



14. 1345 hrsz.



15. 1345 hrsz.



16. 1345 hrsz.



17. 1345 hrsz.



18. 1345 hrsz.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. 1346/1 hrsz.



20. 1346/1 hrsz.



21. 1345 hrsz.



22. 1346/1 hrsz.



23. 1346/2 – 1347 hrsz.



24. utcakép

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



25. padlástér



26. 1346/2 hrsz.



27. 1346/2 hrsz.



28. 1346/2 hrsz.



29. 1346/2 hrsz.



30. 1346/2 hrsz.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



31. 1346/2 hrsz.



32. 1346/2 hrsz.



33. 1346/2 hrsz.



34. 1346/2 hrsz.



35. 1346/2 hrsz.



36. 1347 hrsz.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



37. 1347 hrsz.



38. 1347 hrsz.



39. 1347 hrsz.



40. 1347 hrsz.



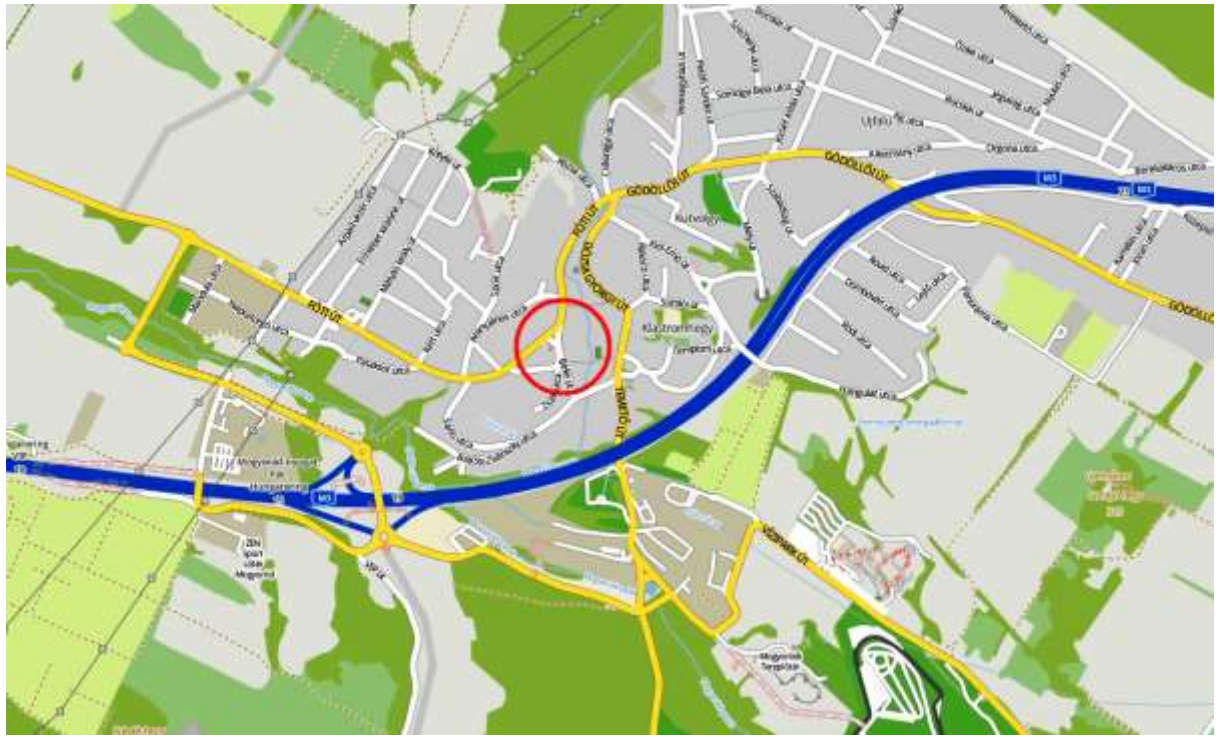
41. 1347 hrsz.



42. 1347 hrsz.

Földrajzi térkép:

2146 Mogyoród, Béke út 12-14.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

