



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- 21 /2023./S.T.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2023.12.18. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Kisajátítást helyettesítő adásvételi ajánlat**

Melléletek: igazságügyi szakértői vélemény

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Kántor Zsuzsanna aljegyző

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2023.12.08. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Szarvas Eleonóra Aliz jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: pénzügyi irodavezető/helyettes* (szignója)-

Tárgyalja: *PB*

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!

Hivatalunk Műszaki Irodája útján igazságügyi értébecslést készítettem Mogyoród központjában lévő 4 db ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló eljáráshoz.

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Az értékbecsléssel érintett ingatlanok:

1. 2146 Mogyoród, Béke út 12. szám alatti, 1345 hrsz. belterületi, kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan,
2. 2146 Mogyoród, Béke út 14. szám alatti, 1346/2 hrsz. belterületi, kivett filmszínház és udvar megnevezésű ingatlan,
3. 2146 Mogyoród, Béke út 14/A. szám alatti, 1347 hrsz. belterületi, kivett filmszínház és udvar megnevezésű ingatlan, valamint
4. 2146 Mogyoród, Béke út 14/B. szám alatti, 1346/1 hrsz. belterületi, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan.

Az igazságügyi szakértői szakvéleményt a Házavató Ingatlanforgalmazó és Mérnöki Szolgáltató Kft. készítette 2023.12.04-én, amelynek értelmében a 1345 hrsz-ú ingatlan értéke 18 585 000 Ft, a 1346/2 hrsz-ú ingatlan értéke 7 965 000 Ft, a 1347 hrsz-ú ingatlan értéke 10 620 000 Ft és a 1346/1 hrsz-ú ingatlan értéke 15 930 000 Ft, amelyek **összesített értéke 53 100 000 Ft.**

A fenti értékek ÁFA mentes értékek, mert az esetlegesen megfizetendő ÁFA nem az eladót, hanem a Magyar Államot illeti meg, ill. azt bizonyos feltételek megléte esetén a vevő vissza is igényelheti a központi költségvetésből.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.02.) önkormányzati rendeletének 6/A. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az ingatlan vásárlást (kisajátítást helyettesítő adásvételét) megelőzően 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés szükséges.

Helyi rendeletünk további vonatkozó részei:

„22. §

- (1) A képviselő-testület hatásköréből át nem ruházott önkormányzati vagyon szerzésére irányuló döntést a polgármesternek a mindenkori pénzügyi bizottsági feladatokat ellátó bizottság állásfoglalásával ellátott javaslata alapján a képviselő-testület dönt.
- (2) A vagyongyarapításról a képviselő-testület határozattal dönt, az alábbi tartalommal:
 - a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
 - b) forgalmi értékének megjelölése,
 - c) a szerzés módja,
 - d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek,
 - e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama.
- (3) Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tártani a továbbhasznosítási lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.”

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint

2. § Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területesere;

- c) terület- és településrendezés;
- d) kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási – ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is –, egészségügyi, szociális, rendvédelmi létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- f) energiatermelés;
- g) energiaellátás;
- h) bányászat;
- i) elektronikus hírközlési szolgáltatás;
- jj) örökségvédelem;
- k) természetvédelem;
- l) vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás, öntözéses gazdálkodás;
- m) fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
- n) építésügyi korlátozások felszámolása;
- o) az ingatlan terhelő, az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgálalmak miatti hátrányok megszüntetése;
- p) környezetvédelem;
- q) sportinfrastruktúra fejlesztése;
- r) az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése;
- s) kulturális infrastruktúra fejlesztése;
- t) optimális birtokszerkezet kialakítása céljából.

3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha

- a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgálalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;
- b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;
- c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és
- d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

4. § (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:

...

- c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt – a környező építmények, ingatlanok rendeltetészerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel – a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;

...

p) kulturális infrastruktúra fejlesztése keretében a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló [1997. évi CXL. törvény](#) szerinti muzeális intézmény, könyvtár, közművelődési intézmény vagy közösségi szintér létesítése céljából;”

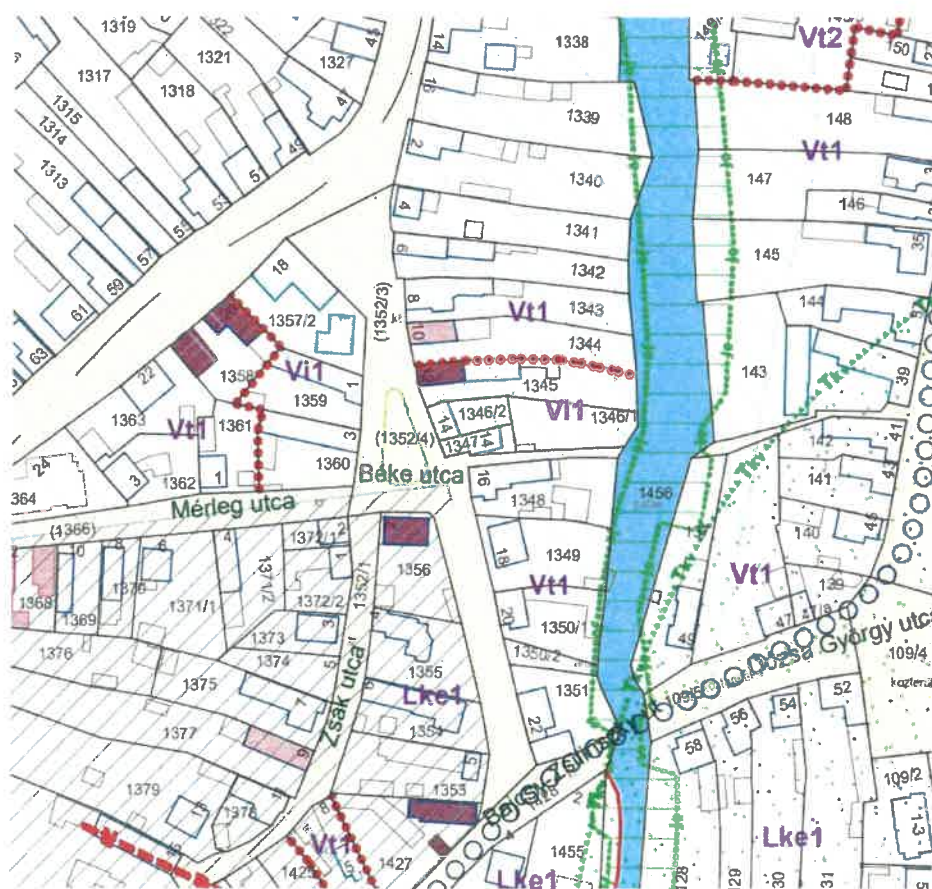
Javaslom a Testületnek, hogy fogalmazzuk meg vételi ajánlatunkat a tulajdonosok felé, amelynek pozitív elbírálását követően kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés kerülhet aláírásra. Javaslom, hogy az ajánlati árat 3 hónapig tartsuk fenn.

Kisajátítás esetén az igazságügyi értékbecslésben megállapított értéket figyelembe veszik a kártalanítás mértékének megállapítása során.

Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendeletében ugyanis (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 helyszínéül.

Javaslom annak kinyilvánítását is, hogy az ingatlanokat az Önkormányzat intézményi területként fel kívánja használni a Helyi Építési Szabályzatban meghatározottak szerint közpark, illetve a település ellátását szolgáló közintézmény jövőbeli elhelyezésével.

Kivonat a HÉSZ mellékletét képező SZT-ből:



Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a

1. 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.) ingatlanegyüttesre vonatkozóan, a Helyi Építési Szabályzatban meghatározottak szerint közpark, illetve a település ellátását szolgáló közintézmény jövőbeli elhelyezésével intézményi területként való felhasználásra felajánlja vételi szándékát 53 100 000 Ft értékben az ingatlan tulajdonosok részére;
2. a vételi ajánlat 1. pont szerinti összegét a 2023. évi költségvetés K513 általános tartalék sora terhére biztosítja;
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Viszlói Ügyvédi Irodát a vételi ajánlati nyilatkozat és a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés és nyilatkozatok előkészítésére azzal, hogy az ajánlati kötöttség 3 hónap;
4. felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és minden szükséges jognyilatkozat megtételére;
5. felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben az ingatlanok tulajdonosai az 1. pont szerint megtett vételi nyilatkozatot nem fogadják el az ajánlat átvételét követő 8 napon belül, a Viszlói Ügyvédi Iroda útján a kisajátítási eljárást kezdeményezze az illetékes kisajátítási hatóságnál és az ehhez szükséges valamennyi intézkedést és jognyilatkozatot tegye meg;
6. Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a Polgármester útján nyilatkozik, hogy kisajátítási eljárás esetén a kártalantáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll, melynek fedezetét a 2024. évi költségvetés K62 *Ingatlanok Beszerzésének Előirányzata* sora terhére biztosítja, és felkéri a polgármestert, hogy a költségvetésbe ezt – a 2023/19-0. nyilvántartási szám alatti kiadott ingatlanforgalmi magánszakértői véleményben szereplő összeg, azaz 53 100 000 Ft mérték erejéig – tervezze be.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2023. 12. 06.


Paulovics Géza polgármester



Polgármesteri Hivatal - Mogyoród

Ikt.sz.: 6252-20/2023
Ikt.d.: 2023 DEC. 06.

Mell.: S.T.
E.sz.:



Ugyan a kóde
KT-2

Nyilvántartási szám: 2023/19-0.

Ingyatlanforgalmi magánszakértői vélemény

Megbízó megnevezése: Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Polgármestere
Megrendelő ügyiratszám: 6252-17/2023.

Annak az eljárásnak a megnevezése, amelyikhez a szakvélemény tartozik:

Mogyoród központjában lévő 4 db ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló eljárás

Szakvélemény tárgya (értékelt ingatlanok):

- 2146 Mogyoród, Béke út 12. szám alatt lévő, Pest Vármegyei Kormányhivatal által Mogyoród belterület 1345 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan
- 2146 Mogyoród, Béke út 14. szám alatt lévő, Pest Vármegyei Kormányhivatal által Mogyoród belterület 1346/2 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett filmszínház és udvar megnevezésű ingatlan
- 2146 Mogyoród, Béke út 14/A. szám alatt lévő, Pest Vármegyei Kormányhivatal által Mogyoród belterület 1347 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett filmszínház és udvar megnevezésű ingatlan
- 2146 Mogyoród, Béke út 14/B. szám alatt lévő, Pest Vármegyei Kormányhivatal által Mogyoród belterület 1346/1 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan

Szakvéleményt készítette: Házavató Ingatlanforgalmazó és Mérnöki Szolgáltató Kft.
(Nyilvántartási száma: 010469) nevében, de a saját szakmai felelőssége mellett Tóth József igazságügyi szakértő
(Nyilvántartási száma: 010467)

Szakértő szakmai végzettségei: Okl. magasépítő üzemmérnök (KLKF, 1981)
Építési műszaki ellenőr (OKJ, 2003)
Költségszakértő (OKJ, 2004)
Ingatlanközvetítő (OKJ, 2007)
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő (OKJ, 2009)
Építőipari igazságügyi szakmérnök (BME, 2011)

Szakvélemény kézirat lezárásának időpontja: 2023. december 04.

A szakvélemény 3 azonos nyomtatott példányban készült, ez a(z) 2. számú példány.

Kapják: 1-3. példány Megrendelő
Elektronikus példány Szakértői irattár

Ellen jegyzem: 
Tóth József
ügyvezető

Házavató Kft.
2360 Gyál, Vak Botyán u. 10.
Aszt. 14-30-363-1-13
Cím: 13-05-12-366

Készítette: 
Tóth József
igazságügyi szakértő



Rövid tényállás

Pest Vármegyei Kormányhivatal által Mogyoród belterület 1345, 1346/2, 1347 és 1346/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok mindegyikében tulajdonos 2/4 tulajdoni hányaddal Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányaddal Szőnyi Gábor és 1/4 tulajdoni hányaddal Szőnyi Piroska Ágnes.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata a tárgyi ingatlanok tulajdonjogát elsődlegesen vétel útján, ennek meghíúsulása esetén kisajátítási eljárással meg kívánja szerezni.

Az eljárás megindításához szükséges az ingatlanok forgalmi értékének igazságügyi szakértő által történő megállapítása, ezért Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Polgármestere ajánlatkérést követően megbízott a tárgyi ingatlanok jelenlegi jogi és műszaki állapotok szerinti forgalmi értékének megállapításához szükséges szakértői feladatok ellátásával.

Szakértői vélemény, válasz a feltett szakkérdésekre

A mellékletek közé becsatolt munkalapok, szakmai ténymegállapítások és módszertani leírások, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak teljes körű figyelembevételével a feltett szakkérdésekre az alábbi táblázat szerint adom meg a választ:

Hrsz.	Megnevezés	Érték (Ft)
1345	Kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület	18 585 000
1346/2	Kivett filmszínház és udvar	7 965 000
1347	Kivett filmszínház és udvar	10 620 000
1346/1	Kivett gazdasági épület, udvar	15 930 000

A fenti értékek ÁFA mentes értékek, mert az esetlegesen megfizetendő ÁFA nem az eladót, hanem a Magyar Államot illeti meg, illetve azt bizonyos feltételek megléte esetén a vevő vissza is igényelheti a központi költségvetésből.

Kiemelt szakértői nyilatkozatok

- Jelen magánszakértői vélemény kizárólag Pest Vármegyei Kormányhivatal által Mogyoród belterület 1345, 1346/2, 1347 és 1346/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok tulajdonjogának Mogyoród Nagyközség Önkormányzat által vétel vagy kisajátítás útján történő megszerzésére irányuló eljárás során használható fel.

- Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) g) pontja alapján nyilatkozom, hogy igazságügyi szakértőként ingatlan-értékbecslés szakterületen vagyok jogosult szakvéleményt adni, jelen esetben Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Polgármestere által megbízott magán szakértőként jártam el.
- Nyilatkozom, hogy Megbízó a feladat meghatározása során olyan kéréssel, utasítással nem állt elő, amely az értékelés módszerére vagy különösen a megállapításra kerülő értékek számszaki eredményére vonatkozott volna. A szakvélemény elkészítése során kiemelt tekintettel voltam az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 52. § (5) bekezdésére, ennek megfelelően az érintett személyek – különösen a Megbízóm – érdekeitől függetlenül, pártatlanul jártam el.
- Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontja alapján nyilatkozom, hogy nincs olyan, a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara által kiadott szakértői módszertani levél, mely meghatározná azt, hogy az ingatlan típusától és az értékelés céljától függően milyen módszertani lépések betartásával kell az egyes ingatlanok értékelését (értékbecslését) elvégezni. Ennek hiányában a szakvélemény elkészítése során a 4. sz. mellékletben leírt módszertant alkalmaztam.
- Az ingatlanok vizsgálatára a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel került sor. Amennyiben rejtett hiba miatt az ingatlanok tényleges műszaki állapota forgalmi értéket érdemben befolyásoló mértékben eltér az általam leírtaktól, akkor szükségessé válik jelen szakvélemény megállapításainak általam történő felülvizsgálata.
- A vizsgált ingatlanok forgalmi értéke és az értékelés készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.
- Jelen szakvélemény végső megállapításai csak a mellékletekben lévő szakmai ténymegállapításokkal és magyarázatokkal együtt értelmezhetők és vehetők figyelembe. A szakvéleményhez a következő mellékletek tartoznak:
 1. sz. melléklet (lelet, szakmai ténymegállapítások), mely szövegesen, ingatlan-nyilvántartási adatokkal, térképekkel, műholdas felvételekkel alátámasztva részletesen bemutatja a tárgyi ingatlanokat és azok környezetét.
 2. sz. melléklet, mely ismerteti a számítások szakmai és elméleti háttérét, bemutatja a lehetséges ingatlanértékelési módszereket és alapfogalmakat határoz meg.
 3. sz. melléklet, mely szakértői vizsgálat konkrét menetét mutatja be.
 4. sz. melléklet, mely bemutatja az alkalmazott módszert, tartalmazza a számításokat és azok részletes magyarázatát.

Gyál, 2023. december 04.


Tóth József
igazságügyi szakértő



1. sz. melléklet

A vizsgált ingatlanok bemutatása (lelet)

A melléklet tartalmi vázlata:

- A vizsgált ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti bemutatása (tulajdoni lapok, térképmásolat)
- A vizsgált ingatlanok tágabb és szűkebb környezetének bemutatása szövegesen és statisztikai adatokkal alátámasztva
- A vizsgált ingatlanok természetbeni állapotának bemutatása szövegesen
- Térképek, műholdas felvételek
- Fotómelléklet

A vizsgált ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti bemutatása

Az ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotának bemutatására a következő oldaltól beszúrással kerülő, 2023.08.01-i keltezésű e-hiteles tulajdoni lap teljes másolatok (16 lap) és e-hiteles földhivatali térképmásolat (1 lap) alapján kerül sor.

Mogyoród belterület 1345 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapról jelen szakvéleményhez kapcsolódóan az alábbiakat kell kiemelni:

- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti címe: 2146 Mogyoród, Béke út 12.
- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület.
- A telek ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 998 m².
- A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
- Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlannak három természetes személy tulajdonosa van:
 - Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen szerezte
 - Szőnyi Gábor, 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen szerezte
 - Szőnyi Piroska Ágnes, 1/4 tulajdoni hányadát ajándékozás jogcímen szerezte
 - Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányadát öröklés jogcímen szerezte

A 21. oldalra beszúrt földhivatali térképmásolat szerint az ívelt téglalaphoz közelítő, szabálytalan sokszög alakú közbülső telek utcáról nézve bal első sarkában a baloldali és az utcai telekhatárra építve három önálló épületből álló hosszúkás épületegyüttes áll.

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1735002/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1345 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 12.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 982 (m2) törlő határozat:43424/2006.05.02

Földrészlet területe változás előtt: 755 (m2) törlő határozat:416/2/2014.03.03

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok 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.

LRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 30726/1994.01.12

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Vince

szül. : 1942

a.név : Kamarás Mária

cím : 1041 BUDAPEST Laborfalvi Róza út 4 9. emelet 55

3. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 30726/1994.01.12

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Gubanyi Jánosné

sz.név: Hegedüs Borbála

szül. : 1953

cím : 1195 BUDAPEST XIX.KER. Jókai utca 22 3. emelet 9

4. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 30726/1994.01.12

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Mária Magdolna

sz.név: Hegedüs Mária Magdolna

szül. : 1943

a.név : Kamarás Mária

cím : 1071 BUDAPEST Dózsa György út 36. 2. ajtó

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735002/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület

1345 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 30726/1994.01.12

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Imre János

sz.név: Hegedüs Imre János

szül. : 1945

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Erdő út 1.

6. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 30726/1994.01.12

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs József

sz.név: Hegedüs József

szül. : 1947

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Templom út 1.

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.

8. tulajdoni hányad: 1/4 törlő határozat: 48659/2018.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törlő határozat: 48659/2018.07.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész István

szül. : 1989

a.név : Szőnyi Katalin

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság utca 9

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735002/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1345 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
IL R É S Z

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 Fóti utca 53

10. tulajdoni hányad: 1/4 törlő határozat: 43992-2/2013.05.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törlő határozat: 43992-2/2013.05.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Özvegy Dénes

sz.név: Özvegy Dénes

szül. : 1985

a.név : Szőnyi Piroska Ágnes

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti út 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 Őrs vezér tere 11. 2. em. 11

12. tulajdoni hányad: 1/4 törlő határozat: 232497/2022.04.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 48659/2018.07.06

törlő határozat: 232497/2022.04.26

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szőnyi Katalin Piroska

sz.név: Szőnyi Katalin Piroska

szül. : 1951

a.név : Kurucz Juliánna

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1735002/6/2023

2023.10.19

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

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törlő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név : Szőnyi Károly

szül. : 1917

a.név : Schönauer Anna

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti utca 53

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törlő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név : Szőnyi Károlyné

sz.név: Kurucz Julianna

szül. : 1924

a.név : Haraszti Julianna

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti út 53.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735023/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/2 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 14.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 251 (m2) törölő határozat: 43424/2006.05.02
Földrészlet területe változás előtt: 368 (m2) törölő határozat: 55724/2006.09.05
Földrészlet területe változás előtt: 368 (m2) törölő határozat: 416/2/2014.03.03

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.

I I R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Vince

szül. : 1942

a.név : Kamarás Mária

cím : 1041 BUDAPEST Laborfalvi Róza út 4 9. emelet 55

5. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Imre János

sz.név: Hegedüs Imre János

szül. : 1945

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Erdő út 1.

6. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Gubonyi János Gergelyné

sz.név: Hegedüs Sarolta Borbála

szül. : 1953

a.név : Kamarás Mária

cím : 0 BUDAPEST Babits Mihály utca 50.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735023/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Magdolna

cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 47

8. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs József

sz.név: Hegedüs József

szül. : 1947

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Templom út 1.

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.

10. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 48659/2018.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 48659/2018.07.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész István

szül. : 1989

a.név : Szőnyi Katalin

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság utca 9

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1735023/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II R É S Z

12. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 43992-2/2013.05.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Özvegy Dénes
sz.név: Özvegy Dénes
szül. : 1985
a.név : Szőnyi Piroska Ágnes
cím : 2146 MOGYORÓD Főti út 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 Őrs vezér tere 11. 2. em. 11

14. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 232497/2022.04.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 48659/2018.07.06

törölő határozat: 232497/2022.04.26

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szőnyi Katalin Piroska
sz.név: Szőnyi Katalin Piroska
szül. : 1951
a.név : Kurucz Juliánna
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

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 R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1735023/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:

név : Szőnyi Károly

szül. : 1917

a.név : Schönauer Anna

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti utca 53

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:

név : Szőnyi Károlyné

sz.név: Kurucz Julianna

szül. : 1924

a.név : Haraszti Julianna

cím : 2146 MOGYORÓD Fóti út 53.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Mogyoród belterület 1347 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapról jelen szakvéleményhez kapcsolódóan az alábbiakat kell kiemelni:

- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti címe: 2146 Mogyoród, Béke út 14/A.
- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: kivett filmszínház és udvar.
- A telek ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 188 m².
- A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
- Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlannak három természetes személy tulajdonosa van:
 - Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen szerezte
 - Szőnyi Gábor, 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen szerezte
 - Szőnyi Piroska Ágnes, 1/4 tulajdoni hányadát ajándékozás jogcímen szerezte
 - Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányadát öröklés jogcímen szerezte

A 21. oldalra beszúrt földhivatali térképmásolat szerint a téglalaphoz közelítő, hat sarokponttal rendelkező saroktelek Béke úti végétől induló hosszúkás, L alaprajzi kontúrvonalú épület a telek nagyrészét lefedi.

Szakértői megjegyzések:

- Az épület utcai végében lévő nagyobb méretű helyiség („vendégtér”) természetben össze van nyitva a szomszédos 1346/2 hrsz.-ú telken álló épületben lévő helyiséggel.

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Cödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735034/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1347 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 14/A.

LRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 130 (m2) törlő határozat: 43424/2006.05.02
Földrészlet területe változás előtt: 220 (m2) törlő határozat: 416/2/2014.03.03

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			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.

LRÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1994.08.30

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Vince

szül. : 1942

a.név : Kamarás Mária

cím : 1041 BUDAPEST Laborfalvi Róza út 4 9. emelet 55

5. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1994.08.30

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Imre János

sz.név: Hegedüs Imre János

szül. : 1945

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Erdő út 1.

6. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1994.08.30

törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Gubonyi Jánosné

sz.név: Hegedüs Sarolta

cím : 1195 BUDAPEST XIX.KER. Jókai utca 22 3. emelet 9

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1735034/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1347 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1994.08.30
törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Hegedüs Magdolna
cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 47

8. tulajdoni hányad: 1/5 törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1994.08.30
törlő határozat: 38659/1996/1995.10.11
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Hegedüs József
sz.név: Hegedüs József
szül. : 1947
a.név : Kamarás Mária
cím : 2146 MOGYORÓD Templom út 1.

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.

10. tulajdoni hányad: 1/4 törlő határozat: 48659/2018.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11
törlő határozat: 48659/2018.07.06
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Soltész István
szül. : 1989
a.név : Szőnyi Katalin
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság utca 9

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

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1735034/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1347 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II R É S Z**

~~12.~~ tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 43992-2/2013.05.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Özvegy Dénes
sz.név: Özvegy Dénes
szül. : 1985
a.név : Szőnyi Piroska Ágnes
cím : 2146 MOGYORÓD Fóti út 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 Őrs vezér tere 11. 2. em. 11

~~14.~~ tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 232497/2022.04.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 48659/2018.07.06

törölő határozat: 232497/2022.04.26

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szőnyi Katalin Piroska
sz.név: Szőnyi Katalin Piroska
szül. : 1951
a.név : Kurucz Juliánna
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

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 R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1735034/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1347 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törlő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó haszonélvezeti jog
jogosult:

név : Szőnyi Károly
szül. : 1917
a.név : Schönauer Anna
cím : 2146 MOGYORÓD Főti utca 53

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törlő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó haszonélvezeti jog
jogosult:

név : Szőnyi Károlyné
sz.név: Kurucz Julianna
szül. : 1924
a.név : Haraszti Julianna
cím : 2146 MOGYORÓD Főti út 53.

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

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámitási 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Mogyoród belterület 1346/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapról jelen szakvéleményhez kapcsolódóan az alábbiakat kell kiemelni:

- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti címe: 2146 Mogyoród, Béke út 14/B.
- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése: kivett gazdasági épület, udvar.
- A telek ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 637 m².
- A tulajdoni lapon széljegy nem szerepel.
- Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlannak három természetes személy tulajdonosa van:
 - Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen szerezte
 - Szőnyi Gábor, 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen szerezte
 - Szőnyi Piroska Ágnes, 1/4 tulajdoni hányadát ajándékozás jogcímen szerezte
 - Soltész Edit Katalin, 1/4 tulajdoni hányadát öröklés jogcímen szerezte

A 21. oldalra beszűrt földhivatali térképmásolat szerint téglalaphoz közelítő, öt sarokponttal rendelkező telek délnyugati sarkában telekhatárokra építve egy kis alapterületű épület áll.

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735011/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/1 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Béke út 14/B.

IRÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 619 (m²) törölő határozat: 43424/2006.05.02
Földrészlet területe változás előtt: 1011 (m²) törölő határozat: 416/2/2014.03.03

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m ² k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	637	0.00	

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Vince

szül. : 1942

a.név : Kamarás Mária

cím : 1041 BUDAPEST Laborfalvi Róza út 4 9. emelet 55

4. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Imre János

sz.név: Hegedüs Imre János

szül. : 1945

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Erdő út 1.

5. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Gubonyi János Gergelyné

sz.név: Hegedüs Sarolta Borbála

szül. : 1953

a.név : Kamarás Mária

cím : 0 BUDAPEST Babits Mihály utca 50.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1735011/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs Magdolna

cím : 1070 BUDAPEST VII.KER. Murányi utca 47

7. tulajdoni hányad: 1/5 törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 45670/1993.11.22

törölő határozat: 38659/1996/1995.10.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hegedüs József

sz.név: Hegedüs József

szül. : 1947

a.név : Kamarás Mária

cím : 2146 MOGYORÓD Templom út 1.

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.

9. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 48659/2018.07.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 48659/2018.07.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Soltész István

szül. : 1989

a.név : Szőnyi Katalin

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság utca 9

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 Fóti utca 53

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735011/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

11. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 43992-2/2013.05.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Özvegy Dénes
sz.név: Özvegy Dénes
szül. : 1985
a.név : Szőnyi Piroska Ágnes
cím : 2146 MOGYORÓD Főti út 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

13. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 232497/2022.04.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 48659/2018.07.06

törölő határozat: 232497/2022.04.26

jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szőnyi Katalin Piroska
sz.név: Szőnyi Katalin Piroska
szül. : 1951
a.név : Kurucz Juliánna
cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 8.

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 R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1735011/6/2023

2023.10.19

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 1346/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:

név : Szőnyi Károly
szül. : 1917
a.név : Schönauer Anna
cím : 2146 MOGYORÓD Fóti utca 53

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38659/1996/1995.10.11

törölő határozat: 43992-2/2013.05.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:

név : Szőnyi Károlyné
sz.név: Kurucz Julianna
szül. : 1924
a.név : Haraszti Julianna
cím : 2146 MOGYORÓD Fóti út 53.

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

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavitása".

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Cödöllö Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.10.19 21:52:35

Helyrajzi szám: MOGYORÓD belterület 1346/2

Megrendelés szám: 1735045/6/2023

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

A vizsgált ingatlanok környezetének bemutatása

Földrajzi, közigazgatási elhelyezkedés:

Mogyoród – ahol a vizsgált ingatlan található – a fővárostól északkeleti irányban, Pest vármegyében, ezen belül a Gödöllői járásban található. Mogyoródot Fót, Csomád, Veresegyház, Szada, Gödöllő, Kerepes és Csömör települések ölelik körbe.

Mogyoród fontosabb megközelítési lehetőségei közúton

- Budapest irányából (délkeleti irányból) legcélszerűbben az M3 autópályán.
- Hatvan – Gödöllő irányából (keleti irányból) az M3 autópályán, vagy a 3. sz. főútról Fót – Mogyoród irányába egy alsóbbrendű közútra letérve.
- Fót irányából (északnyugati irányból) alsóbbrendű közúton.
- Szada irányából (északkeleti irányból) alsóbbrendű közúton.
- Az M31 autópálya és a 3. sz. főút irányából alsóbbrendű közúton.
- Kerepes irányából (déli irányból) a Hungaroring mellett elhaladó alsóbbrendű közúton.

Mogyoród közúti távolsága néhány szomszédos településtől és közeli városoktól (Polgármesteri Hivataltól Polgármesteri Hivatalig)

• Fót	4,2 km
• Kerepes	7,3 km
• Gödöllő (járási székhely)	10,1 km
• Szada	9,5 km
• Budapest XV. kerület	12,2 km
• Budapest IV. kerület	14,7 km
• Budapest XVI. kerület	16,5 km
• Budapest (0 km kő)	23,2 km

Mogyoród megközelítési lehetőségei tömegközlekedési eszközökkel

- Mogyoród központjától kissé távol, a település nyugati nyúlványán halad át a Budapest–Gödöllő (H8) HÉV vonal, melynek itt két megállója is van. Az Örs vezér tértől a menetidő 30-35 perc, Gödöllőről 10-15 perc.
- VOLÁNBUSZ járatokkal a mogyoródi megállók Gödöllőről, Fótról, Dunakesziről, Órbottyánból, Veresegyházról, Szadáról és Budapestről érhetők el.

Meghatározó természeti képződmények

Mogyoród kissé dimbes-dombos tájon a Gödöllő-domság egyik völgyében terül el, itt a legmagasabb pontja a Somlyó-hegy, mely az autópályáról is jól látszik. A település területe gazdag természetes felszíni vizekben, itt folyik át a Mogyoródi-patak és a Szódrákosi-patak, valamint vannak itt kisebb tavak is.

Mogyoród rövid története:

A település neve a mogyoróval, illetve a mogyoróbokorral kapcsolatos, a név régebbi oklevelekben Mogyoród, Magoród, Mogyorós, Monorond, Mangerat, Munerod és Mamorade változatokban szerepel. A település neve napjainkra azonban a Forma-1 Magyar Nagydíjjal, a Hungaroringgel forrt össze.

Régészeti leletek bizonyítják, hogy a környék már az ókorban és a középkorban is lakott volt. Kiemelkedő történelmi esemény volt az 1074 tavaszán itt zajlott mogyoródi csata, melynek helyszínén Szent Márton tiszteletére templom és kolostor épült. A település feltehetően ennek kiszolgálására alakult ki. A tatárjárás utáni erőteljes hanyatlást követően a Mogyoródi apátság egyre jelentősebbé vált, tizedszedési joggal is rendelkezett.

A török idők végére a falu teljesen elnéptelenedett, a visszatelepülés az 1700-as évek elején kezdődött meg. Innentől kezdve a lakosság lélekszáma folyamatosan gyarapodott, a falu az 1800-as évek végére mezőgazdasággal foglalkozó településsé vált.

A főváros közelsége és a kiváló közlekedési lehetőségek miatt az utóbbi évtizedekben több vállalkozás telepedett le a községben, a helyi ipari parkban foglalkoznak többek között labdagyártással, síkháló-, napellenző- és nyílászáró készíttéssel és forgalmazással is. A település gazdasági életében egyre jelentősebb szerepet játszik a turizmus, a Hungaroring mellett nagy vonzerővel bír az Aquaréna Vízi Szórakoztatópark, a szabadtéri és fedett gokart pályák, valamint a vezetéstechnikai centrum is. A településen több mint 200 magánzálláshely van.

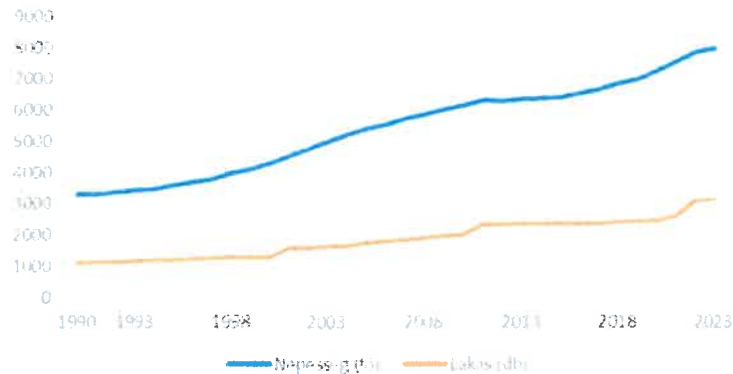
Statisztikai adatok és egyéb információk

Mogyoród jogállása:	nagyközség
Területe 2023.01.01-én (KSH adat):	3.449 hektár
Lakosok száma 2023.01.01-én (KSH adat):	7.974 fő
Lakások száma 2023.01.01-én (KSH adat):	3.136 db

A lakások döntően központi belterületen lévő családi házakban és egyéb belterületeken (pl. a Szent Jakab parkban) találhatóak, ezeken kívül közel kétszáz lakás külterületen helyezkedik el. A 2022-es népszámlálás során a vonatkozó kérdésre választ adó lakosok döntő többsége magyar nemzetiségűnek vallotta magát (86,7 %), de élnek itt cigányok (romák) (0,5 %), németek (0,5 %), románok (0,5 %), ukránok (0,3 %), szlovákok (0,1 %), szerbek (0,1 %), lengyelek (0,1 %) és egyéb, nem hazai nemzetiségűek (4,8 %) is. Helyi nemzetiségi önkormányzattal a romák és a románok rendelkeznek.

A következő oldalra beszúrt grafikon jól szemlélteti, hogy Mogyoród lakónépessége az 1990-es évek közepétől a 2010-es évek elején jelentkező rövid megtorpanástól eltekintve az utóbbi évekig dinamikusan növekedett, 1990-től közel két és félszeresére emelkedett. A grafikon jelzi azt is, hogy ugyanezen időszak alatt a lakásállomány közel a háromszorosára nőtt. Az emelkedés nagyrészt az új parcellázású területeknek, illetve az ott folyó építkezéseknek és beköltözéseknek köszönhető. Ilyen szempontból kiemelkedő a teljesen zárt Szent Jakab lakópark, ahol a 2011-es népszámlálás idején 207 db lakásban 628 személy, a mogyoródi lakosok akkori létszámának közel 10 %-a élt.

Népeség és lakásállomány változása (Mogyoród)



Mogyoródon a gyermekek elhelyezésére és nevelésére bölcsőde, óvodák és általános iskola áll rendelkezésre. Az egészségügyi ellátás házi orvosok, gyermekorvos, fogorvosok, gyógyszerész, védőnői szolgálat és orvosi ügyelet által biztosított. A szociális ellátó rendszer szintén ki van építve a településen. Kulturálódási, sportolási és kikapcsolódási lehetőségeket a helyi Művelődési Ház és Könyvtár, illetve a Sportcsarnok, az Aquaréna Vízi Szórakoztatópark, a Hungaroring versenyei és létesítményei biztosítanak. A rendvédelemről körzeti megbízott és helyi Polgárőr Egyesület gondoskodik.

Mogyoródon az alapvető kereskedelmi- és szolgáltató egységek megtalálhatók, nagyobb bevásárlásokat a közeli településeken (Gödöllőn, Fótton és Csömörön) található, multinacionális tulajdonban lévő bevásárló központokban lehet megejteni.

Összességében véve elmondható, hogy Mogyoród olyan kedvező elhelyezkedésű település, melynek infrastrukturális ellátottsága kielégíti az agglomerációs községekkel szemben támasztott átlagos elvárásokat, továbbá kedvező feltételeket tud biztosítani az ide betelepülni szándékozó vállalkozások számára is.

Közvetlen környezet

A vizsgált ingatlanok közvetlenül egymás mellett, természetben összenyitva (a közös telekhatárokra nincs kerítés) a település központjában a Mérleg út és a térré szélesedő Béke út kereszteződésénél található.

Településközponti elhelyezkedésnek köszönhetően néhány száz méteres körzetben belül elérhető a Polgármesteri Hivatal, az Egészség ház, a posta, az állatorvosi rendelő, a buszmegálló, a templomok (evangélikus, katolikus, református), a COOP üzlet és egyéb szolgáltatások. A település másik szélén lévő HÉV állomás viszont távol, 3 km-re van.

Az észak-déli irányú Béke út beton szegélykövel és jó minőségű aszfaltburkolattal ellátott mellékutca. Az utca északi végénél, a vizsgált ingatlanoktól 100-150 m-re az Egészség ház épülete áll. Az úttest a vizsgált ingatlanok előtti rövid szakaszon két ágra válik szét, a két ág között rendezett kis park és térkövezett parkoló van kialakítva. A parkolás ingyenes. Ettől délre – a tágabb környezettel megegyező módon – eltérő korú és műszaki állapotú, de rendezett családi házak sorakoznak az út mellett.

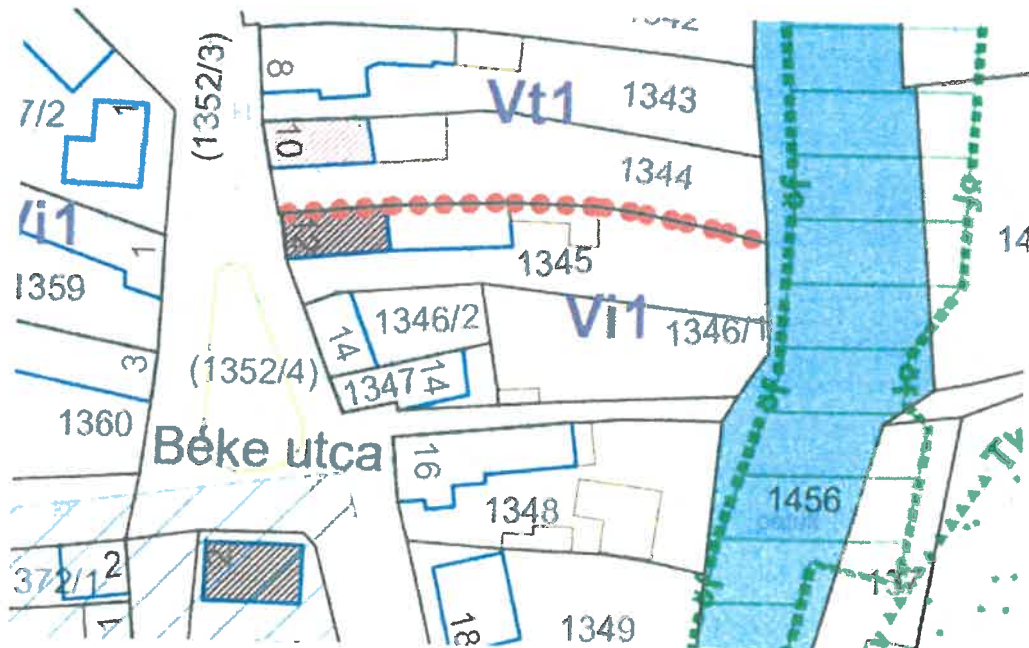
A nyugat-kelet irányú Mérleg út nyugati végénél, a vizsgált ingatlanoktól 150-200 m-re a COOP üzlete áll. Innen az utca adottságai a vizsgált ingatlanokig közel azonosak a Béke útnál leírtakkal. A Béke úttól a Mérleg út a vizsgált 1347 és 1346/1 hrsz.-ú ingatlanok déli telekhatára mellett húzódik tovább keleti irányba a Dózsa György útig. Ez az útszakasz kb. 3,5 m széles, közjárda jellegű burkolata csak gyalogos forgalom kiszolgálására alkalmas, összességében véve gépjárművel jelenlegi állapotában nem járható.

A 1345 és a 1346/1 hrsz.-ú ingatlanok keleti határánál (hátsó végénél) észak-déli irányba a Mogyoródi-patak fás, bokros medre húzódik. A patak medre az Országos Ökológiai Hálózat ökofolyosó védelme alatt áll.

Helyi építési szabályozás

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról (HÉSz) szóló, többször módosított 16/2017. (IX.18.) számú, interneten elérhető¹ önkormányzati rendeletének 2023.08.19-től hatályos szövege, illetve a Szabályozási Terv 59. szelvénye² értelmében a vizsgált 1345, 1346/2, 1347 és 1346/1 hrsz.-ú ingatlanok mindegyike az intézményi területen belül a Vi1 kódjelű építési övezetben található. Az intézményi terület fogalma és beépítésének szabályai a HÉSz módosításáról szóló 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelettel kerültek beiktatásra a helyi építési szabályozásba. Az internetről letöltöttem és ide beszúrom a Szabályozási Terv vonatkozó részletét.

25



¹ Forrás: <https://or.njt.hu/eli/v01/730512/r/2017/16>

² Forrás: https://or.njt.hu/download/368/resources/EJR_55893550-1-107_szelvények.pdf

A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet 25/A § értelmében:

„(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.”

A Helyi Építési Szabályzat 1. sz. mellékletének értelmében a Vi1 építési övezetre az alábbi beépítési határértékek vonatkoznak:

Beépítés módja	zárt sorú
Legkisebb kialakítható telekméret	500 m ²
Legnagyobb beépítettség mértéke	50 %
Legkisebb zöldfelület mértéke	25 %
Legnagyobb épületmagasság	7,5 m (oromfalas épület esetén 8,5 m)
Főépület lakásszám telkenként	1 db (funkciót kiegészítő szolgálati lakás)
Előkert mérete	0 m

26

A 2019.02.14-én hatályba lépett övezeti átsorolás előtt a vizsgált ingatlanok a Vi1 építési övezetbe tartoztak. Ebben az övezetben nem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás és állattartó épület. Egyéb beépítési határértékek:

Beépítés módja	oldalhatáron álló
Legkisebb kialakítható telekméret	600 m ²
Legnagyobb beépítettség mértéke	35 %
Legkisebb zöldfelület mértéke	10 %
Legnagyobb épületmagasság	5,5 m
Főépület lakásszám telkenként	telekméret/250
Előkert mérete	0 m

Az övezeti átsorolás jelentősen korlátozta a telkeken elhelyezhető épületek funkcióját, valamint a telek méretétől függően a megépíthető lakások számát is. Az utóbbihoz hozzátartozik, hogy ma már kizárólag lakás funkciót tartalmazó épület ezekre a telkekre nem is építhető. A 1345 hrsz.-ú telekre korábban 3 db, a 1346/1 hrsz.-ú telekre 2 db lakást lehetett volna építeni.

Ehhez kapcsolódóan idézem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény kártalanítási szabályokról szóló 30. § első három bekezdését:

„(1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”

A vizsgált ingatlanok természetbeni állapotának bemutatása

1345 hrsz.-ú, kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan

A telek területe az ingatlan-nyilvántartás szerint 998 m², a környezetében lévő telkeket tekintve ezzel a mérettel az átlagos méretűek közé tartozik. Alakja ívelt téglalaphoz közelítő, szabálytalan sokszög alakú, elhelyezkedése alapján közbülső telek. Oldalhosszai alapján arányos kialakítású, jól beépíthető. Felszíne nagyrészt sík, a hátsó (keleti) vége közepes mértékben lejt a szomszédos patak irányába. A telken forgalmi értéket érdemben befolyásoló növényzet nem található.

A telekre bejutni az utca irányából a tömör falazatú kerítésbe épített acél nagykapun és a mellette lévő kiskapun át lehet.

Utcáról nézve a telek bal első sarkában a baloldali és az utcai telekhatárra építve három önálló épületből álló hosszúkas épületgyűttes áll. Az elől álló régi építésű, tornácos, parasztház jellegű lakóépületben két lakás található, ezek bérbeadással vannak hasznosítva. A második épület gazdasági épület. A harmadik épület erősen felújítandó, bontandó műszaki állapotban lévő melléképület. Az épület alatt kőfalazatú, téglaboltozatos pince van.

A lakóépület a szabályozási terv szerint helyi védelemre javasolt épület, de a védelembe vételére nem került sor.

Az épületek pontos építési kora nem ismert, azt a felhasznált építőanyagok, alaprajzi elrendezés és szerkezeti megoldások alapján az 1900-as évek első évtizedeire valószínűsítem, a megépítésre feltehetően két-három ütemben került sor. A falak alatt feltehetően kőből falazott alapok vannak. A falak téglából és vályogból épített vegyesfalazatok. A földem a lakóépületben fagerendás földem, az utcai lakásban esztétikusan látszó fagerendákkal. A gazdasági épületben a földem acélgerendás földem, úgynevezett poroszsüveg földem. (A gerendaközök téglából falazott boltozatokkal vannak kitöltve.)

A lakóépület és a gazdasági épület önálló tetővel rendelkezik, de mindkét tetőszerkezet hagyományos ács tető utcára merőleges gerincű nyeregtető tetőidommal, fa fedélszékekkel és cserép tetőfedéssel.

A homlokzati falak hagyományos (hőszigetelés nélküli) vakolattal vannak ellátva. Az ablakok építéskori fa ablakok normál, hőszigetelés nélküli üvegezéssel.

Az épület utcai végében lévő lakás kialakítása, műszaki állapota (felszereltség, burkolatok stb.) alapján átlagos igényszintet elégt ki. A hátsó lakás lényegesen gyengébb, felújítandó műszaki állapotban van.

Az ingatlan, illetve a lakóépület az alapvető közművekkel el van látva. Ennek megfelelően be van kötve az áram (230 V és éjszakai áram), a vezetékes gáz és a vezetékes víz. A keletkező kommunális szennyvizet közcsatornába vezetik el. Fűteni gázkonvektorokkal lehet, a használati melegvizet villanybojler állítja elő.

Az épületek – mint kialakult állapot – felújíthatók, azonban lakóépületként az adottságaik miatt a mai igényeket már csak korlátozottan képesek kielégíteni. Elbontásuk esetén a telekre már csak a hatályos helyi építési szabályzat szerinti funkciójú ház építhető.

1346/2 hrsz.-ú és 1347 hrsz.-ú kivett filmszínház és udvar megnevezésű ingatlanok

A 1346/2 hrsz.-ú telek területe az ingatlan-nyilvántartás szerint 301 m², a 1347 hrsz.-ú telek 188 m²-es, a környezetében lévő telkeket tekintve ezzel a mérettel mindkét telek a legkisebb méretűek közé tartozik.

A 1346/2 hrsz.-ú közbülső telek alakja téglalaphoz közelítő sokszög öt sarokponttal, oldalhosszainak arányát tekintve jól beépíthető. A szomszédos 1347 hrsz.-ú saroktelek alakja szintén téglalaphoz közelítő, hat sarokponttal rendelkezik. Mindkét telek felszíne sík.

A két telek utcai telekhatárain álló, beltérben összenyitott épületegyüttes alaprajzi kontúrvonalai L alakú. A Béke úti épületszárnyban korábban mozi működött, az utóbbi években vendéglátóhelyként (étteremként, pizzériaként) üzemelt, de a funkcióváltás az ingatlan-nyilvántartásban nincs átvezetve. A vendéglátáshoz szükséges kiszolgáló helyiségek (konyha, előkészítők, raktárak stb.) a Mérleg út melletti, utólagosan emelt épületszárnyban nyertek elhelyezést. Az L alaprajzi kontúrvonalú épületegyüttes belső sarkába (az udvaron) egy nagyméretű fedett teraszt építettek, ez a földhivatali térképmásolaton nem szerepel, ezért jogi sorsa rendezetlen. A régebbi építésű utcai épületszárny északi vége alatt téglalabozatos pince található.

Mindkét épületszárnyat hagyományos építőanyagok felhasználásával és építési technológiák alkalmazásával emelték. Ennek megfelelően az alapok feltehetően sávalapok, a falak téglából épültek. A földem vasbeton szerkezetű, a padlástér a Mérleg úti épületszárnyban beépíthető. A Béke úti épületszárnyon a tetőszerkezet újépítésű hagyományos ácszető utcával párhuzamos gerincű kontyolt nyeregtető tetőidommal, új cserépfedéssel. A Mérleg utcai épületszárnyon lévő tetőszerkezet utcával párhuzamos gerincű nyeregtető fa fedélszékekkel és cserépfedéssel.

A homlokzati falak hagyományos (hőszigetelés nélküli) vakolattal vannak ellátva, a Béke úti épületszárny színezése felújított, jó állapotú. Az ablakok építéskori fa szerkezetűek, normál (hőszigetelés nélküli) üvegezéssel vannak ellátva.

A két ingatlan közötti, ingatlan-nyilvántartás szerinti telekhatár áthalad a Béke úti épületszárnyban lévő vendégtéren, mert itt a két telken álló épületek össze vannak nyitva. Az összenyitást az ingatlan-nyilvántartásban célszerű lett volna telekegyesítéssel lekövetni. Az épületegyüttes az alapvető közművekkel rendelkezik, ennek megfelelően be van kötve az áram (230 V és 400 V), a vezetékes gáz és

a vezetékes víz. A keletkező kommunális szennyvizet közcsatornába vezetik el. Fűteni gázkonvektorokkal lehet, a használati melegvizet villanybojlerek állítják elő. A konyhatechnológia berendezései ki vannak szerelve az épületből, az ingatlan a jelenlegi műszaki állapotában vendéglátásra alkalmatlan.

Együtt a két ingatlan felújítást és a szükséges engedélyek beszerzését követően vendéglátó rendeltetéssel újra üzembe helyezhető, a működtetés gazdaságossága azonban kérdéses.

1346/1 hrsz.-ú, kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan

A 1346/2 és 1347 hrsz.-ú telkek mögött lévő („eldugott”) telkek területe az ingatlan-nyilvántartás szerint 637 m², a környezetében lévő telkeket tekintve ezzel a mérettel az átlagos méretűek közé tartozik. Alakja téglalaphoz közelítő szabálytalan sokszög öt sarokponttal. Oldalhosszai alapján arányos kialakítású, jól beépíthető. Felszíne nagyrészt sík, a hátsó (keleti) vége közepes mértékben lejt a szomszédos patak irányába. A telken forgalmi értéket érdemben befolyásoló növényzet nem található.

A telkekre bejutni jelenleg a szomszédos 1345 hrsz.-ú telken át lehet. Önálló hasznosítás esetén kapu a déli telekhatáron a keskeny Mérleg út irányába nyitható. Ez az út jelenleg csak gyalogos forgalom számára van kialakítva, burkolva.

A telkek délnyugati sarkában álló, gyenge műszaki állapotú, melléképület jellegű építmény korábban a szomszédos telkeken álló vendéglátóipari egység kültéri WC-jeként szolgált, a forgalmi értéket érdemben nem befolyásolja.

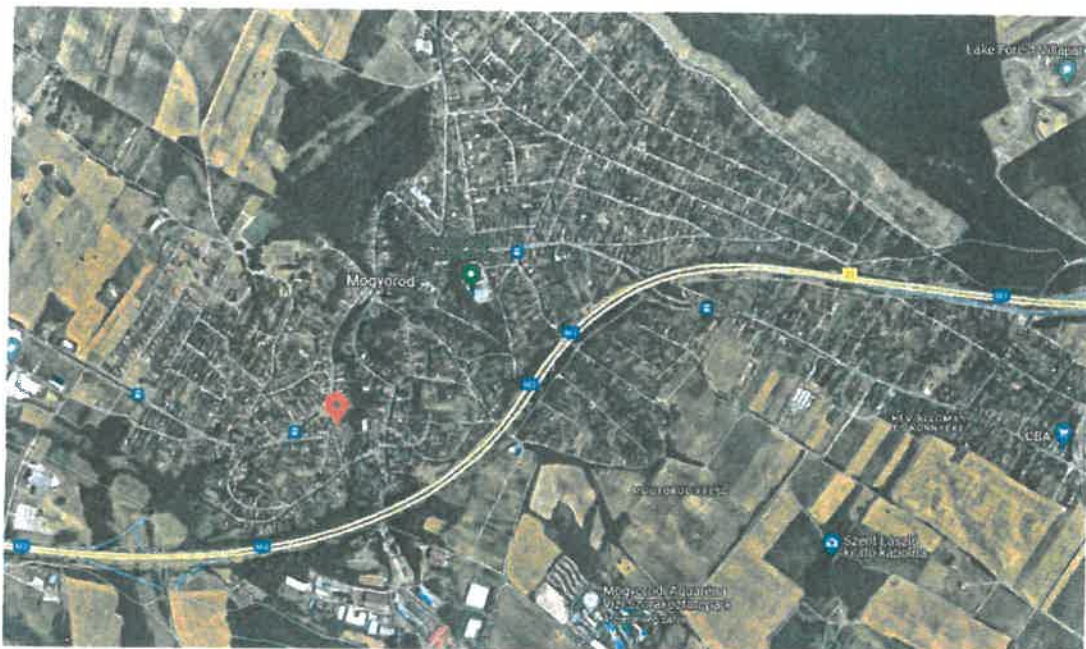
Az ingatlan közműellátással nem rendelkezik. A telkek déli határánál húzódó Mérleg útnak ezen a szakaszán közművek nincsenek kiépítve, azok gerincvezetékei a 30-40 méterre lévő Béke úton találhatóak.

29

Térképek, műholdas felvételek



Mogyoród és a környező települések



A vizsgált ingatlanok településen belüli pozíciója (piros kitűzővel jelölve)



A vizsgált ingatlanok és közvetlen környezetük a Google műholdas fotóján



Az ingatlancsoport 2022. évi ortofotón a telekhatárokkal és az épületek ingatlan-nyilvántartás szerinti alaprajzi kontúrvonaláival

Fotómelléklet



A térré kiszélesedő Béke út északi irányba fotózva, a vizsgálattal érintett épületek megjelölésével



A vizsgált lakóépület és a vendéglátóipari egység Béke úti épületszánya



Utcasarkon álló vendéglátóipari épület nyugati és déli homlokzata



*A vendéglátóipari épület Mérleg úti
épületszánya*



A kültéri WC Mérleg úti homlokzata



Beépítetlen területek a Rákospatak irányába fotózva



*A vendéglátóipari egység kültéri WC-je a Mérleg úti épületszámmal
és földhivatali térképmásolaton nem szereplő fedett terasszal*



Fedett terasz a lakóépület irányából fotózva



Fedett terasz belső tere



*Vendéglátó épület utcai szánya a pincelejáróval
és az egykori mozi gépházának bejáratával*



Vendégtér a Béke úti épületszárnyban



Középfolyosó a Mérleg úti épületszárnyban



Technológiai helyiség



Konyhatechnológiai helyiségek a vendéglátó épület Mérleg úti épületszárnyában





Raktár



Személyzeti mosdó



Vendég mosdó



Vendég WC helyiség



A 1345 hrsz.-ú telken álló épületegyüttes



Szobák a lakóépület utcai végében lévő lakásban



Konyha az utcai lakásban



Fürdőszoba az utcai lakásban



*A lakóépület belső végében lévő lakás
lakószobája*

2. sz. melléklet

Rövid szakmai elmélet

A melléklet tartalmi vázlatja:

- Szakirodalom, a szakvélemény jogszabályi háttere
- Lehetséges ingatlan-értébecslési módszerek rövid bemutatása
- Piaci érték, forgalmi érték fogalmának meghatározása

Szakirodalom, a szakvélemény jogszabályi háttere

Mindenekelőtt ki kell hangsúlyozni azt, hogy ma Magyarországon nincs olyan általánosan kötelező érvényű jogszabály, vagy a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara elnöksége által kiadott olyan szakértői módszertani levél, mely meghatározná azt, hogy az ingatlan típusától és az értékelés céljától függően milyen módszertani lépések betartásával kell az egyes ingatlanok értékelését (értébecslését) elvégezni. Vannak ugyanakkor több évtizedes nemzetközi tapasztalatokra és „józan paraszti észre” épülő alapelvek, melyek nemzetközi értékelési szabványokban kerültek rögzítésre, illetve részlegesen beépültek a magyar jogrendbe is.

Ezek közül elsőként ki kell emelni az Értébecslői Egyesületek Európai Csoportja (The European Group of Valuers' Associations röviden: TEGoVA) által összeállított és rendszeresen felülvizsgált Európai Értékelési Szabványokat (European Valuation Standards röviden: EVS). A legutolsó felülvizsgálat és aktualizálás eredményeként jelenleg a 2016-ban kiadott EVS 2016 szabvány van hatályban. Ennek magyar nyelvű kiadása a Magyar Ingatlanszövetségtől (MAISZ) szerezhető be. Ezen szabvány betartása kizárólag a TEGoVA nemzeti tagszervezeteinek tagsága részére kötelező, azonban itt olyan alapelvek és ajánlások vannak megfogalmazva, melyet nem hagyhat figyelmen kívül egyetlen tagsággal nem rendelkező „független” értébecslő sem.

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. PM rendeletet alkalmazni csak jelzáloghitelezés, valamint egyéb olyan kötelezettségvállalások esetén kell, amikor a kötelezettségvállalás fedezetéül termőföldnek nem minősülő ingatlan kerül felajánlásra. Ugyanakkor ez a jogszabály egyértelműen kijelenti, hogy „a hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására négyféle módszer alkalmazható”, és ez a jogszabály a mellékleteiben részletesen le is írja ezen módszerek alkalmazásának lehetőségeit és feltételeit, valamint a módszertani lépéseit is. Úgy vélem, hogy egyéb jogforrás hiányában általában támaszkodni kell erre a rendeletre még akkor is, ha egy ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésekor nem kötelező a betartása.

Megjegyzem, hogy a fenti nemzetközi szabvány és PM rendelet harmonizál egymással.

Jelen szakvélemény elkészítése során figyelembe vettem továbbá az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény, valamint az igazságügyi szakértői működésről szóló 31/2008. IRM rendelet vonatkozó előírásait is. A miniszteri rendeletnek eleget téve jelen ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésekor ingatlan-értékbecslés szakértői vizsgálatot végeztem, az ingatlanok értékeinek megállapítása során figyelembe vettem a vizsgált ingatlanok környezetét, elhelyezkedését, mennyiségi és minőségi jellemzőit, műszaki paramétereit, korát és állapotát, valamint az egyéb, értéket befolyásoló tényezőket.

Lehetséges ingatlan-értékbecslési módszerek

A fentiekben említett 25/1997. PM rendelet szerint piaci érték meghatározásának alapvetően négy fő módszere létezik. Ezek:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- statisztikai alapú értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer elve azon az egyszerű megfigyelésen alapszik, hogy azonos vagy nagyon hasonló hasznosságú dolgok (pl. ingatlanok) adásvételére közel azonos időpontban általában ugyanakkora, vagy legalábbis közel azonos vételár megfizetése mellett kerül sor. Kiegyensúlyozott gazdasági és ingatlanpiaci körülmények között amennyiben a közelmúltban egy ingatlan X Ft-ért cserélt gazdát, akkor ma egy közelben lévő ugyanolyan ingatlan nagy valószínűséggel szintén X Ft-ért cserélhetne gazdát.

Mivel ez az értékelési módszer közvetlen piaci adatokon alapszik, ezért az összes lehetséges módszer közül ezzel lehet a legkorrektebb módon meghatározni egy vizsgált ingatlan forgalmi értékét, feltéve azt, hogy a térségben működik az ingatlanpiac és a vizsgált ingatlan kategóriájában elégséges számú, megbízható ingatlanpiaci összehasonlító adat áll rendelkezésre.

A statisztikai alapú értékelési módszer egy speciális módszer, hazánkban is csak jelzálog-hitelintézetek használják a rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén, ezért ezen módszer ismertetésétől eltekintek.

A hozamszámításon alapuló módszer esetében az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz (beleértve az ingatlanokat is) értéke annyi, mint a belőle jövőben származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ezt a módszert jövedelemtermelő (pl. bérbe adható, fejleszhető) ingatlanok, vagy legalább jövedelemtermelővé tehető ingatlanok értékelésére használják, ebből következően leginkább befektetők, ingatlanfejlesztő szakemberek alkalmazzák. A számítások eredménye egy befektetési érték lesz, ami leginkább azt mutatja meg, hogy a tervezett projekt megvalósítása érdekében maximálisan mekkora összeget fizethet egy befektető a vizsgált ingatlanért úgy, hogy még éppen teljesüljenek a szubjektív módon előzetesen eltervezett – de a piaci realitásoktól nem elrugaszkodott – hozamelvárásai.

A költségalapú értékelés azon az elven alapszik, hogy egy ingatlan annyit ér, amennyiért annak a telkét jelenleg beépítetlenül meg lehetne vásárolni és arra az ott lévő épületeket, építményeket újra fel lehetne építeni, vagy azok funkcióját pótolni lehetne. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges ingatlanpiaci viszonyokat, ezért forgalmi érték meghatározására csak néhány kivételes esetben alkalmazható, illetve akkor, ha más módszer nem áll rendelkezésre. Telkek értékelésére ez a módszer nem alkalmas.

Ezen a négy fő módszeren belül a nemzetközi és a hazai szakirodalom is további almodszereket különböztet meg, melyek ismertetésére terjedelmi okok miatt nem térek ki.

A fenti lehetséges ingatlanértékelési módszerek közül jelen esetben – tekintettel a vizsgált ingatlanok speciális adottságaira – klasszikus módon egyik sem használható, ezért a forgalmi értéket helyi ingatlanpiaci információkra és SWOT-elemzésre támaszkodva szakértői mérlegeléssel határoztam meg. Az értékelés részletes magyarázatára a 4. sz. mellékletben kerül sor.

Piaci érték, forgalmi érték fogalmának meghatározása

Többféle értékforma létezik (pl. piaci vagy forgalmi érték, hitelbiztosítéki érték, biztosítási érték, könyvszerinti érték, befektetési érték, legjobb használat szerinti érték, előszereteti érték stb.), azonban a szürke hétköznapokban, amikor nincs külön meghatározva az, hogy pontosan milyen értékről is van szó, akkor érték alatt általában azt a pénzüsszeget értjük, amennyiért egy dolog (pl. ingatlan) átlagos piaci körülmények között eladható, illetve megvásárolható. Ezt az összeget szoktuk azonosítani a forgalmi érték, piaci érték fogalmával.

A fent említett EVS 2016 szabvány a piaci érték fogalmát nagyon sommásan az alábbiak szerint határozza meg: *„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”*

Az eddigiekben és a továbbiakban is én ezt értettem, illetve értem forgalmi (piaci) érték alatt. A fenti fogalom meghatározásában minden egyes szónak jelentősége van, terjedelmi okok miatt én itt most csak azt kívánom kiemelni, hogy mindenféleképpen egy becsült összegről van szó, és ez a becsült összeg számszakilag többnyire nem azonos az ingatlan tényleges eladási árával, amely egy áralku során alakul ki. A fenti fogalom meghatározás szerinti optimalizált körülmények között zajló adásvétel esetén az ingatlan tényleges piaci értéke a becsült értékkel szemben a ténylegesen megfizetett pénzüsszeg lesz, ami kisebb-nagyobb eltérést mutathat a becsült forgalmi értéktől.

És itt felmerül az értékbecslések pontosságának kérdése is. Szakmai körökben általánosan az a nézet alakult ki, hogy az alapadatok megbízhatatlansága, az összehasonlító adatok eltérő szakmai megítélése, a korrekciós tényezők alkalmazása szükségességének és az egyes korrekciók számszaki értékének kissé szubjektív megítélése miatt az ingatlanforgalmi értékbecslések szakmai hibahatára plusz-mínusz 10-15 %-os sávban van. Ez azt jelenti, hogy ugyanarra az időpontra, ugyanarra az ingatlanra készített kettő vagy több értékbecslés eredménye között előfordulhatnak akár 15-20 %-os eltérések is, ugyanakkor ezen

eltérések ellenére önmagában véve akár mindegyik értékbecslés szakszerűnek és korrektnek tekinthető. Saját értékbecslésem pontosságát jelen esetben ± 15 %-os sávhatáron belülre teszem.

Megjegyzem, hogy az értékbecslők egyik nagy „tragédiája” az, hogy becslésük pontosságáról szinte soha nem kapnak visszajelzést, mert az értékelt ingatlanok szabadpiaci körülmények között többnyire nem kerülnek eladásra, tehát nincs az értékelt ingatlanok direkt ingatlanpiaci megméréstetés során kialakított adásvételi szerződésben rögzített konkrét eladási ára.

3. sz. melléklet

Szakértői vizsgálat menetének bemutatása

A melléklet tartalmi vázlata:

- Helyszíni vizsgálat előkészítése.
- Helyszíni szemle lefolytatása a vizsgálatot érintett ingatlanban.

Helyszíni vizsgálat előkészítése

A megrendelés kézhezvételét követően a helyszíni szemle időpontjának kitzzésére, illetve az ingatlan tulajdonosaival történő egyeztetésére Megbízó ügyintézőjének (Sleisz Tamás úrnak) a közreműködésével került sor.

A helyszíni szemle előtt lekértem a földhivaltól az ingatlanok friss tulajdoni lapjait és egy olyan térképmásolatot, melyen mind a négy értékelte ingatlan szerepel.

Helyszíni szemle lefolytatása a vizsgálatot érintett ingatlanban és környezetében

A helyszíni szemle megkezdésére az előre egyeztetett időpontban, 2023.11.06-án 11⁰⁰ órai kezdettel került sor. A vizsgálatot a földhivatali térképmásolat, az utca- és házszámablák, illetve a megjelentek egybehangzó nyilatkozata alapján sikerült egyértelműen beazonosítani.

A helyszíni szemlén rajtam kívül a tulajdonos család tagjai vettek részt, az ingatlan közösen mutatták be nekem, továbbá a rendelkezésükre álló információk alapján készségesen megválaszolták a felmerülő kérdéseimet is. A Megrendelő ügyintézője a helyszíni szemlén egyéb elfoglaltsága miatt nem tudott megjelenni.

Az ingatlanok, illetve az épületek vizsgálatát az ingatlanforgalmi szakértői gyakorlatnak megfelelően a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel végeztem el. Az ilyen típusú vizsgálatok esetében feltárásokra (a takart szerkezetek vizsgálata érdekében megbontásokra), műszeres vizsgálatokra és komolyabb mérésekre, statikai és egyéb számítások elvégzésére nem kerül sor. A vizsgálatot végző szakember véleményének kialakításakor a helyszínen látható, tapintható, hallható és szaglással érzékelhető jelenségekre, valamint a jelenlévőktől kapott információkra, továbbá elméleti és gyakorlati szakmai ismereteire támaszkodik. További szakértők (pl. statikus) bevonására csak indokolt esetben kerül sor, jelen esetben ezt nem tartottam szükségesnek.

A szemle során saját használatra feljegyzéseket és digitális fényképeket készítettem. A fényképek részben, a megértéshez szükséges mennyiségben az 1. sz. mellékletbe beillesztésre kerültek.

Az épületek funkcionális alaprajzait utólagosan elektronikus úton Sleisz Tamás Megbízó ügyintézője és Soltész Edit az ingatlanok többségi tulajdonosa is megküldte.

A szakvélemény kidolgozása során a helyi építési szabályzat előírásainak értelmezése, pontosítása céljából elektronikus úton kérdéseket intéztem Tempfli M. Szilárd úrhoz, Mogyoród főépítészéhez. Kérdéseimre a válaszokat megkaptam.

4. sz. melléklet

Forgalmi érték meghatározása szakértői mérlegeléssel

A melléklet tartalmi vázlata:

- Alapvetések
- SWOT-elemzés
- Forgalmi értéket befolyásoló tényezők
- Forgalmi értékek meghatározása

Alapvetések

Az 1. sz. mellékletben bemutatásra kerültek a vizsgált ingatlanok és azok jogi adottságai. Az utóbbi alatt különösen a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásait értem, melyek jelentős hatással bírnak a tárgyi ingatlanok forgalmi értékére. A bemutatás során többször utaltam arra, hogy speciális adottságú ingatlanokról van szó, valamint a 2. sz. mellékletben a lehetséges értékelési módszerek ismertetésekor jeleztem, hogy ezeknek az ingatlanoknak a forgalmi értéke klasszikus értékbecslési módszerekkel (pl. piaci összehasonlító adatok elemzésével) nem határozható meg.

1

Ennek oka az alábbiakra vezethető vissza:

- Múltbéli releváns és felhasználható ingatlanügyletek adatait fellelni nem lehet.
- Az ingatlanpiacon jelenleg nincs olyan eladó ingatlan, mely Mogyoródon intézményi terület besorolású építési övezetben helyezkedik el. Településközponti területen, Vt1 építési övezetben is csupán egyetlen ingatlant, egy telket hirdetnek, ennek a kínálati ára 28.490.000 Ft, a területe 866 m², ez alapján a kínálati fajlagos értéke 32.898 Ft/m².
- Eladó étterem, pizzéria nincs a mogyoródi ingatlanpiacon.
- Mogyoród központi részén csupán egy régi építésű, parasztház jellegű, eladó családi házat találtam. Ez közepes műszaki állapotú, 2.342 m²-es telken áll és 100 m² alapterületű. A hirdetési ára 72.000.000 Ft. A fajlagos értéke telekre vetítve 30.743 Ft/m².
- Ófalu városrészben van egy régi építésű, kívülről erősen felújítandó, beltéri helyiségeit tekintve átlagos adottságú, de nem parasztház jellegű családi ház is. Ez a 100 m²-esként hirdetett ház 1.238 m²-es telken áll, a hirdetési ára 43.990.000 Ft, ez az érték telekre vetítve 35.533 Ft/m² fajlagos értéket jelent.
- A település központjában, Ófalu településrészen eladó beépítetlen telket nem találtam. Aki itt szeretne építkezni, az felújítandó, erősen felújítandó vagy bontandó házat kénytelen vásárolni. Hirdetések utalnak ugyan központi elhelyezkedésre, de amennyiben a hirdetésben meg van adva

az utca is, akkor az az Ófalutól távol, gyakran a község szélén található. Ezek kínálati fajlagos értéke többnyire a 30.000 Ft/m² és a 40.000 Ft/m² közötti sávban helyezkedik el.

Megítélésem szerint a vizsgált négy ingatlan eladására – különös tekintettel a műszaki adottságaikra és a helyi építési szabályzat korlátozó előírásaira – csak együtt, „csomagban” van esély. Legnagyobb valószínűsége annak van, hogy a potenciális vevők a meglévő épületeket részben vagy teljes egészében elbontják, és azok helyére a helyi építési szabályozásnak megfelelően új, korszerű épületeket emelnek. Természetes személyek és profit érdekelt gazdasági társaságok számára az intézményi terület építési övezet kevés lehetőséget rejt magában, ráadásul hosszabb távon végig fennáll a közcél érdekében történő kisajátítás lehetősége, ami tulajdonjog veszteséget eredményezhet.

Tekintettel a fentiekre, a tárgyi ingatlanok forgalmi értékét összevontan, telekként határozom meg.

SWOT-elemzés

A SWOT-elemzés leggyakrabban az üzleti terv részét képezi, bankok vagy befektetők számára készül annak érdekében, hogy feltárássra kerüljenek az üzleti lehetőség erősségei (Strengths), gyengeségei (Weaknesses), lehetőségei (Opportunities) és fenyegetettségei (Threats).

2

SWOT-ELEMZÉS	Segítik a célok elérését	Gátolják a célok elérését
Belső tényezők	Erősségek (strengths)	Gyengeségek (weaknesses)
Külső tényezők	Lehetőségek (opportunities)	Fenyegetések (threats)

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

Tárgyi ingatlancsoport esetében forgalmi értéket befolyásoló tényezőként az alábbiakat emelem ki:

Erősségek (belső tényezők, melyek segítik a célok elérését)

- Nagyméretű, arányos kialakítású, gondozott, bekerített telek
- Építkezés során a meglévő épületek felvonulási épületként hasznosíthatók
- Az építkezés megkezdéséhez az alapvető közművek rendelkezésre állnak

Lehetőségek (külső tényezők, melyek segítik a célok elérését)

- Településközponti elhelyezkedés
- Gépjárművel és VOLÁNBUSZ járatokkal történő jó megközelíthetőség
- Alapvető szolgáltatások közelsége
- Alapvető közművek elérhetősége
- Rendezett, kialakult és beépített környezet
- Jelentős, 50 %-os megengedett beépíthetőség

Gyengeségek (belső tényezők, melyek gátolják a célok elérését)

- Telekegyesítési eljárást kell indítani
- A meglévő épületeket teljes egészében vagy nagyrészt el kell bontani

Fenyegetések (külső tényezők, melyek gátolják a célok elérését)

- A helyi építési szabályzat korlátozó intézkedései, elhelyezhető rendeltetések szűk köre
- Szűkös potenciális vevői kör
- Építési szabályok esetleges váratlan változásai

Forgalmi értékek meghatározása

A fenti helyi ingatlanpiaci információk és adatok, valamint a SWOT-elemzés során feltárt tényezők figyelembevételével szakértői mérlegeléssel a vizsgált ingatlancsoport telkeinek fajlagos értékét a felépítményekkel együtt

25.000 Ft/m²

árban határozom meg.

A négy telek összegzett területe 2.124 m². Ezek alapján a négy ingatlan összegzett forgalmi értéke

53.100.000 Ft.

A fenti értékből az egyes ingatlanok minden adottságukat figyelembevéve az alábbiak szerint részesednek:

Hrsz.	Megnevezés	Részesedés aránya	Érték (Ft)
1345	Kivett 2 lakóház, udvar, gazdasági épület	35%	18 585 000
1346/2	Kivett filmszínház és udvar	15%	7 965 000
1347	Kivett filmszínház és udvar	20%	10 620 000
1346/1	Kivett gazdasági épület, udvar	30%	15 930 000