



## Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715  
 e-mail: [mogyorod@mogyorod.hu](mailto:mogyorod@mogyorod.hu)  
 KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 806...../2024. SZ.F.I.

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2024.02.26. napján tartandó ülésére

Tárgy: 249/5 hrsz.-ú Mogyoród Nagyközség Önkormányzat tulajdonát képező közterület megosztása, valamint a megosztás után kialakuló 249/7 hrsz.-ú ingatlan értékesítése

Mellékletek: Kérelem, változási vázrajz, értékbecslés

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Szotáné Farkas Ildikó műszaki ügyintéző 

Előterjesztést jóváhagyta: Sike Mariann műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2024.02.16. (jegyző/helyettes tölti ki!)\* 

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

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

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**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség*		

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Hivatalunkhoz Csernák Kristóf kérelmet nyújtott be, hogy Mogyoród Nagyközség Önkormányzat tulajdonát képező mogyoródi 249/5 hrsz.-ú „kivett közterület és 3 présház” megjelölésű ingatlanból szeretne megvásárolni 186 m2 nagyságú területet. A pontos terület meghatározása miatt saját költségén elkészítette a telekalakítási vázrajzot. Az ingatlan hasznosítása érdekében a telekalakítást követően a mellékletben csatolt vázrajz szerint a 249/7 hrsz.-ú ingatlan értékesíthetővé válna. A telekalakítást követően a 249/7 hrsz.-ú ingatlan „kivett

1\*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

\*\* a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

présház, udvar „186 m2 területtel alakulna ki. Az ingatlan Mogyoród Önkormányzat tulajdonában van.

Az érvényben lévő Szabályozási Terv szerint Vt-P építési övezetbe sorolt terület.

A 249/5 hrsz-ú ingatlan "Forgalomképtelen törzsvagyon" vagyontárgy. A telekalakítással kialakítandó 249/7 hrsz.- 186 m2 nagyságú területet Képviselő-testületnek át kell minősítenie az ingatlant „Üzleti vagyontárggyá”. Ezt az átminősítést megteheti, mivel ezáltal nem veszélyezteti a kötelező feladatok ellátását és a közhatalom gyakorlását.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet alapján az értékbecslés elkészült. Fülöp Anna ingatlanvagyon értékbecslő 2024. február 7-én készített értékbecslésében, a telekalakítást követően kialakuló 249/7 hrsz-ú 186 m2 nagyságú ingatlan értékét bruttó 5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forintban állapította meg.

Az ingatlan eladását a telekalakítás földhivatali átvezetését követően lehetne értékesíteni az értékbecslésben szereplő értéken, azaz bruttó 5 millió vagyoneértéken pályázat útján történő ajánlattételi felhívás kibocsájtásával.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után hozza meg döntését!

### **1. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a csatolt vázrajz alapján hozzájárul, az önkormányzat tulajdonát képező mogyoródi 249/5 hrsz.-ú ingatlan kivett „közterület és 3 présház” megosztáshoz. A telekmegosztási vázrajz a határozat elválaszthatatlan része.
- 2) felhatalmazza a polgármestert a telekmegosztással kapcsolatban a földhivatali eljárások lefolytatására.

Határidő: 2024. 06. 30

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

### **2. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a 249/5 hrsz.-ú kivett „közterület és 3 présház” önkormányzat tulajdonú – vagyonrendelet szerint a telekalakítás követően a 249/7 hrsz.- 186 m2 nagyságú „kivett udvar és présház” – „Forgalomképtelen törzsvagyon” vagyontárgyat átminősíti „Üzleti vagyontárggyá”.
- 2) felkéri a polgármestert, hogy a jegyző útján a telekalakítást követően a vagyonrendelet módosításáról intézkedjen.

Határidő: 2024. 06. 30.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

### 3. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a 249/7 hrsz.-ú kivett „présház, udvar” 186 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan értékesítésével egyetért minimum bruttó 5 millió Ft értékben pályázat útján történő ajánlattételi felhívás kibocsájtásával.
- 2) Felhatalmazza a polgármestert, hogy az ajánlattételi felhívást a helyben szokásos módon a vagyonrendelet szerint jelentesse meg az ingatlan forgalomképes vagyonként történő átminősítésének végrehajtását követően.
- 3) A beérkező pályázatokról és az értékesítésről a Képviselő-testület dönt.

Határidő: 2024. 06. 30.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2024.február 16.

Paulovics Géza  
polgármester



806

Művel. közs.

Sz. F. S.

*[Handwritten signature]*

ÉRKEZETT

2024 FEBR 16.

Tárgy: Közterület vásárlási kérelem!

Tisztelt Mogyoród Képviselő Testület!

Polgármesteri Hivatal Mogyoród	
Ikt.sz.:	806-5/2024
Ikt.d.:	2024-02-16
E.sz.:	Mell.: Sz. F. S.

Tisztelt Hivatal, Tisztelt Testület szeretném megvásárolni a Mogyoród hrsz. 249/5/A pincémhez, a hozzá kapcsolódó földterületet! Ami az újonnan a telekialakítás után hrsz. 249/7 létrejövő 186m2 telek lesz.

Köszönettel:

*[Handwritten signature]*

Csernák Kristóf

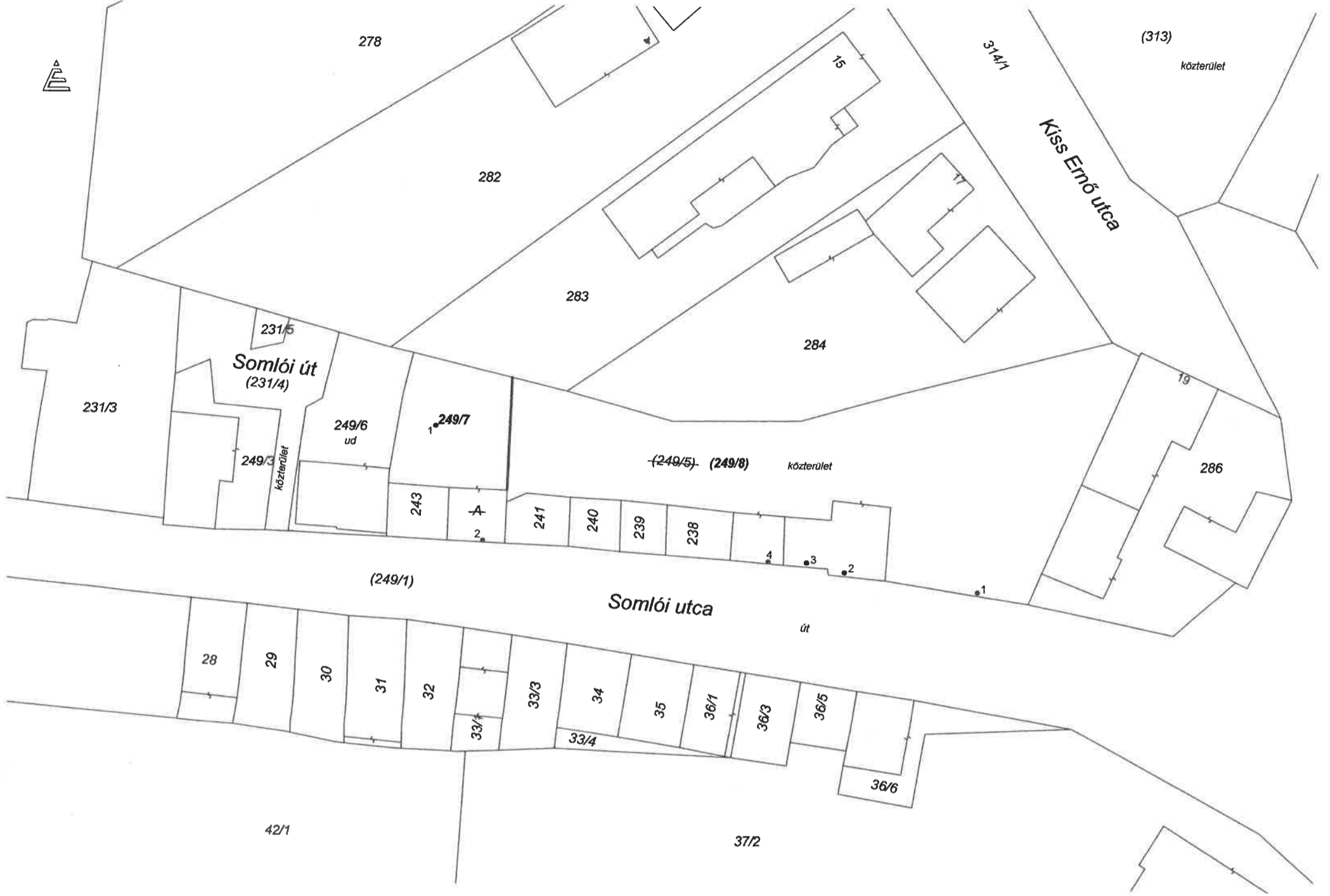
tulajdonos

Kelt: Mogyoród, 2023. december 18.

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (249/5) helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:500



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága				Min.o.	jel				műv. ága	
(249/5)		kivett közterület és 3 présház	0.1177	-	249/7		kivett présház, udvar	0.0186	-			
249/5/A		közterületről nyíló pince	0.0035	-	(249/8)		kivett közterület és 2 présház	0.0991	-			
249/5/B		közterületről nyíló pince	0.0045	-	249/8/A		közterületről nyíló pince	0.0045	-			
249/5/C		közterületről nyíló pince	0.0024	-	249/8/B		közterületről nyíló pince	0.0024	-			
249/5/D		közterületről nyíló pince	0.0024	-	249/8/C		közterületről nyíló pince	0.0024	-			
249/5/F		közterületről nyíló pince	0.0024	-	249/8/D		közterületről nyíló pince	0.0024	-			
249/5/G		közterületről nyíló pince	0.0030	-	249/8/F		közterületről nyíló pince	0.0030	-			
<b>Összesen:</b>			<b>0.1177</b>					<b>0.1177</b>				

Címkoordináták (249/8) hrsz		
Psz.	Y	X
1	664741	250449
2	664727	250451
3	664723	250452
4	664719	250452

Címkoordináták 249/7 hrsz		
Psz.	Y	X
1	664684	250466
2	664689	250454

A változás akarataknak megfelelően történt:

A 249/5/A önálló ingatlan megszűnik. A 249/5/B-249/5/G önálló ingatlanok a táblázat szerint soronként azonosítva új helyrajzi számot kapnak!

037 671/2023

15-11-2024

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Veresegyház, 2023. november 27.

Gödöllő, 2024. 01. 10. nap

Készítő és minőséget tanúsító:

MOLNÁR PÉTER E.V.  
Földmérő mérnök  
2112 Veresegyház, Zsellérföldi út 34.  
Adószám: 69343436-1-33

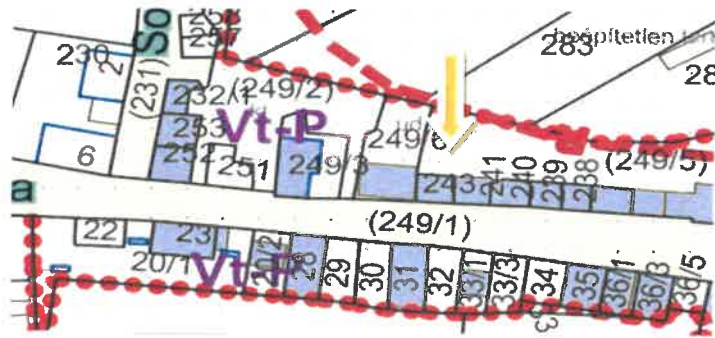


Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: ...../.....

Óppancs Róza Marianna  
Földmérő mérnök  
Ing. rend. min. sz.: 2359/2019

## Ingtalanvagyon értékelés



**a magyoródi 249/5 hrsz.-ból kialakuló 249/7 hrsz.-ú ingatlanról**

**Az ingatlanvagyon értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

Telefon: +36/30/5537213

**Tura, 2024. február**

## **Tartalomjegyzék:**

Vezetői összefoglaló  
Értékelési Bizonyítvány

### **Forgalmi érték vizsgálat**

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

### **Melléletek:**

- tulajdoni lap
- változási vázrajz
- Szabályozási Terv kivonat
- HÉSZ kivonat

**a vagyoneértékelésbe beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Mogyoród Önkormányzatától a mogyoródi 249/5 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló 249/7 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az ingatlan Mogyoród Önkormányzat tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Mogyoród érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Vt-P építési övezetbe sorolt terület.

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek Lke-1 építési övezetbe sorolt területek találhatóak.

A vizsgált ingatlan Mogyoród Nagyközség, ami Budapesttől 18 kilométerre található az M3-as autópálya mentén a Gödöllői-dombságban, a Mogyoródi-patak völgyében. Legmagasabb pontja a Somlyó-domb (Gyertyános 326 méter), amely már a sztrádáról is messziről látható. Egyik határdombja a Kukuk – hegy, Szadával, Veresegyházzal, Fóttal, Kerepessel, Csömörrel határos település.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, falusias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

A település jó infrastruktúrája, különleges domborzati adottságai, panorámás telkei, Budapest és Gödöllő közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéznek elő.

Mogyoród egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.


A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve 5 (Öt) millió forint

Az érték az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.



## Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett présház, udvar
Helyrajzi száma (kialakul a 249/5 hrsz. – ből)	249/7
Az ingatlan tulajdonosa (A 249/5 hrsz tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Mogyoród NK Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. február 3.
Az ingatlan területe (A 249/5 hrsz-ből kialakuló 249/7 hrsz területe a megosztási vázrajz szerint)	186 m <sup>2</sup>
Terhelés	-
Az értékelendő terület	kivett présház, udvar
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	5 millió Ft azaz Ötmillió forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: +36/30/5537213	
monyoka63@gmail.com	
Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Kátona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	
	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2146 Mogyoród, 249/5 hrsz.- ú közterületből kialakuló 249/7 hrsz – ú „kivett préház, udvar” megnevezésű 186 m<sup>2</sup> nagyságú terület felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: Mogyoród NK Önkormányzata, 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Helyszíni szemle időpontja 2024. február 3.

Megbízó biztosította a helyszíni megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomban volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

### 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A mogyoródi 249/5 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett közterület és 3 préház” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve. Megosztási - változási vázrajz készült az ingatlan megosztására, mely során kialakult a 249/7 hrsz, „kivett préház és udvar” megnevezéssel, 186 m<sup>2</sup> nagyságban, ami a valójában az értékelendő terület.

Az értékbecslés részét jelenleg, az alap hrsz tulajdoni lapja képezi.

A telekalakítási eljárás befejezését követően, a telek megosztás földhivatali eljárásának lezárását követően, lesz önálló hrsz és tulajdoni lap.

A lentebb látható megosztási - változási vázrajz a terület kimutatással képezi a jelen értékbecslés dokumentumait.

**Molnár Péter E.V.**  
 2112 Veregyház, Zselérföldi út 34.  
 Nyil.sz.: 63044925  
 Munka száma: 119/2023

**Mogyoród**  
 belterület  
 Adatszolg. út. sz.: 2-3528/2023

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a (249/5) helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:500



A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Helyrajzi azonosító
Hrsz	jel	Alkalmazás	Terület	AK	Hrsz	jel	Alkalmazás	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Helyrajzi azonosító	
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12		13
(249/5)		lévett közterület és 3 prészház	0.1177	-	249/7		lévett prészház, udvar	0.0186	-			
249/5/A		közterületi nyíló pince	0.0095	-	(249/5)		lévett közterület és 2 prészház	0.0991	-			
249/5/B		közterületi nyíló pince	0.0045	-	249/5/A		közterületi nyíló pince	0.0045	-			
249/5/C		közterületi nyíló pince	0.0024	-	249/5/B		közterületi nyíló pince	0.0024	-			
249/5/D		közterületi nyíló pince	0.0024	-	249/5/C		közterületi nyíló pince	0.0024	-			
249/5/E		közterületi nyíló pince	0.0024	-	249/5/D		közterületi nyíló pince	0.0024	-			
249/5/G		közterületi nyíló pince	0.0030	-	249/5/E		közterületi nyíló pince	0.0030	-			
<b>Összesen:</b>			0.1177					0.1177				

**Címkoordináták (249/5) hrsz**

Poz.	Y	X
1	664741	250449
2	664727	250451
3	664723	250452
4	664710	250452

**Címkoordináták 249/7 hrsz**

Poz.	Y	X
1	664684	250486
2	664680	250454

A változás akaratának megfelelően történt:

A 249/5/A órádó ingatlan megszűnik. A 249/5/B-249/5/G órádó ingatlanok a kibővített szerinti soronkénti azonosítva új helyrajzi számot kapnak!

63F 671/2023

F-1/2023

A helyrajz, számozás és a területazonosítás helyes. Ez a záradék a közzétételétől számított egy évig hatályos.

Godókö, 2024. 01. 10. nap

P.h. Zárókérdés

Ing. rend. min. száma: .../...

Veregyház, 2023. november 27.

Készítő és minőségét tanúsító:  
**MOLNÁR PÉTER E.V.**  
 földmérési mérnök  
 2112 Veregyház, Zselérföldi út 34.  
 Adatszám: 63044925/1-33

Földmérési igazgatóság 1827/2003  
 Ing. rend. min. szám: 1827/2003  
**MOLNÁR PÉTER**  
 földmérési mérnök  
 Adatszám: 63044925/1-33



Fertővármegyei Kormányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005:10866/2024  
2024.02.02

MOGYORÓD		Sektor:		53
Beírási terület		249:F helyrajzi szám		
<b>I R É S Z</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatai	terület	kat.c.jgv.	alcsavály adatai	
művelési ág/külvetv megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat.jgv.	
			ha m <sup>2</sup>	k.f.ill.
				ha m <sup>2</sup>
				k.f.ill.
Külvetv művelési terület és 3 prékás				
	0	1170	0,30	
1. bejegyzés határonat: 42424/2006.08.02				
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DÁT forgalombahelyezésével.				
<b>I R É S Z</b>				
2. tulajdonsághányad: 1/1				
bejegyzés határonat, érkezési idő: 31651-2/2006./2008.11.18				
fogyó: 1990. évi LXV. tv. 489Cé/1994.08.12				
foglalás: tulajdonság				
név: MOGYORÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 2146 MOGYORÓD Dósa Gy. út 42				
törzsszám: 15291860				
<b>I R É S Z</b>				
1. bejegyzés határonat, érkezési idő: 31651-2/2006./2008.11.18				
Önálló szüveges bejegyzés keletkezett a 249/4 hrszám megosztásából.				
<b>I R É S Z</b>				
2. bejegyzés határonat, érkezési idő: 45402-2/2006.08.17				
Önálló szüveges bejegyzés DÁT forgalomba helyezés során észlelt hiba kijavítása.				
<b>I R É S Z</b>				
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadás megelődés 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.				
TULAJDONILAP VÉGE				

### 3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

#### **Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet**

A falu neve a mogyoróval, illetve a mogyoróbokorral kapcsolatos, hiszen mogyoród jelentése: „mogyoróban gazdag”. Mára már csak néhány mogyoróbokor maradt a nagyközség területén. Ezek közül egy a plébánia udvarában található.

A mogyoródi csatához kapcsolható, korban legközelebbi fennmaradt írásos emlék egy német császári oklevél 1074 végéről, mely ugyan a hely megjelölése nélkül, de Salamon vereséges ütközetéről is tudósít. Időben a következő forrásunk, mely a csatához kapcsolható maga a Képes krónika, melynek leírásából a következők állapíthatók meg.

A közvetlen környék egyetlen jelentős lakott helye Zymgota (Cinkota), melynek közelében van Monorod („mogyoróban gazdag”) hegy, ennek oldalában zajlott le a csata. A harcok helyét csak a csata után keletkezett tömegsír megtalálása esetén lehetne pontosabban behatárolni, mivel az egykori leírás a ma fennálló terepviszonyokra (leginkább az erdők és rétek elhelyezkedése miatt) nem alkalmazható teljes mértékben.

A csata előtt még Vácott megígérte Géza herceg, hogy győzelem esetén felépítteti a Váci egyházmegye székesegyházát Szűz Mária tiszteletére. László herceg közvetlenül az ütközet előtt

– a látomásainak hatására – tett hasonló tartalmú fogadalmat Szent Mártonnak egy, a csata helyén építendő egyházzól.

Az ütközet előtt Géza és László hercegek – ez utóbbi javaslatára – jelvényüket megcserélték, így megtévesztve az ellenséget, akik már tudták Lászlóról, hogy jobb stratégia, mint Géza, s ennek a cserének következtében olyan végzetes hadvezetési hibát követtek el, ami a hercegeknek juttatta az évtizedes vitát eldöntő győzelmet.

A Gesta Ladislai regis (László király cselekedetei) 12. század eleji krónika cselekménye a mogyoródi csata köré összpontosul.

A csata után a templom felépült a zsákmányból, Szent Márton tiszteletére.

A Képes krónika adatait átültetve a mai időszámításra, egyértelműen 1074. március 14. péntek határozható meg az ütközet időpontjaként.

A megépített létesítmény egy templom volt, amelyhez kolostor is csatlakozott. A Képes krónika szerint magát a monostort és annak apátját, csak 1235-ben említi először egy pápai oklevél. Tudván azonban, hogy az ilyen fogadalmi templom az istentiszteletek megfelelő, napi elvégzésére épült, és lakatlan helyen, ennek feltételei nem voltak biztosítottak. Ezért, mindig csatlakozott a templomhoz egy monostor, amelynek szerzetesei végezték a szertartásokat, és gondozták az épületet; ez viszont magával hozta a monostor melletti település kialakulását is.

Az épületek pontos helye Mogyoród esetében annyira behatárolható, hogy a mai település Klastromdomb, Templomhegy, illetve Kővár nevű részén keresendő, de a 18.-19. századi építkezések következtében jelenleg semmilyen rom nem látható. Amint azt ásatások bizonyítják, a 11.-12. században egy kisebb templomot építettek fel, ezt hamarosan elbontották, és falait, a háromhajós templom egy részét, mint alapot hasznosították. E háromhajós templom északi oldalán állt a kolostor, ennek alapfalait azonban a terepszint módosítása miatt már nem lehetett azonosítani.

A monostort kiszolgáló jobbágyok faluja rendszerint a monostor hegyének vagy dombjának aljában kapott helyet, ahol házaikon kívül saját temetővel, néhol külön templommal is rendelkeztek. A hívek lelkipásztori ellátása – annak ellenére, hogy a monostorokban papok is éltek – általában egyházmegyes papok feladata volt. Bár ismerünk olyan eseteket is, amikor az egyes településeken lakó szerzetesek a plébánia vezetését is felvállalták.

Mogyoród esetében – figyelembe véve a helyi domborzati és vízrajzi adottságokat – a középkori falu helyét a mai Dózsa György út mentén, és környékén lehet meghatározni, temetőjének helye talán a mai plébániatemplommal szemben, a patak és a Dózsa György út között, a Kisköz nevű átjáró közelében kereshető.

### *Az ingatlan megközelítése*

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, falusias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

Főutcája a 2101-es út; a Hungaroring létesítményeivel a 21 102-es, Szadával a 21 109-es út kapcsolja össze. Külterületének délkeleti szélét érinti a 2102-es út is. Belterületének nyugati részét az M3-as autópálya csomópontjával a 2139-es út köti össze.

Lakott területei között elhalad a H8-as (gödöllői) HÉV vonala, melynek két megállási pontja van itt. Mogyoród HÉV-állomás a belterület keleti részén helyezkedik el, közúti elérését a 2101-es útból kiágazó 21 306-os számú mellékút biztosítja, Szentjakab megállóhely pedig a különálló Szentjakab-parkfalu településrész déli szélé mellett található, közúti elérését csak önkormányzati utak biztosítják.

A szóban forgó ingatlan megközelítése a Dózsa György útról a Somlói úton át történhet meg.

***Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról /Egységes szerkezetben az 1/2018. (I.10.), az 5/2019. (I.30.), a 23/2020. (XI.27.), a 24/2020. (XI.27.), a 7/2021. (IV.06.) és a 22/2021.(XII.1.) önkormányzati rendelettel./***  
 valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlanok Szabályozási terven jelölt Vt - P övezeti besorolását.

### Szabályozási terv kivonat



Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Vt - P építési övezetben, azaz településközponti vegyes (pincesor) építési övezetbe sorolt. A közvetlen környezetében Lke1 lakóházas övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.

A HÉSZ 1. melléklet 5. sora rávilágít a besorolási övezet műszaki paramétereire, a táblázatban foglaltak szerint.

1. melléklet a 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelethez

### 2.3. Településközpont terület<sup>3</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jelle	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Vt1	oldalhatáron álló	600		35%	10 %	5,5	L=T/250*	ek: 0 m
3	Vt2	szabadon álló	1600		25 %	10 %	7,5	1 L	ek: 8 m
4	Vt3	szabadon álló	4000		25 %	10 %	9,0	1 L	ek 10 m
5	Vt-P <sup>4</sup> (pincesor)	zártorú			100 %	0	3,5	L=0	
6. <sup>5</sup>	Vt-K	szabadon álló	100		35%	10 %	3,5**	L=0	ek: 0 m, kerítés nem építhető
7.	Vt4	szabadon álló	600	16	30 %	35 %	7,5	L= T/150	ek: 6 m ok: 3m

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

<sup>3</sup> Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

<sup>4</sup> PMKH Állami főépítész a PE/AF/00006-5/2019 számú OTÉK felmentése alapján.

<sup>5</sup> Kiegészítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2020.12.27-től.

## 4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Mogyoród település központi részéhez közel helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, pormentes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A szóban forgó terület közművekkel nem rendelkezik, a Somlói úton a közművek fellelhetőek. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása nem változtatható meg.

A szintkülönbség miatt a megosztott terület nagyságát (186 m<sup>2</sup>) valójában a terület alatti pincetulajdonos tudja használni, de újabb telekalakítással, telekösszevonással építési telek alakul ki, ami a HÉSZ szerint beépíthetővé válik.

A terület értékesítése előtt az Önkormányzat Képviselő testületének a megosztási - változási vázrajz figyelembe vételével, a területet a forgalomképtelen vagyontárgyból forgalomképesé kell minősítenie és a vagyontásterben átvezetnie.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, HÉV állomás 2,0 km-en belül találhatóak.

## 5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

*Az értékelés célja:* Az ingatlanok valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítások tehetők: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, mivel a közterület alatt –mellett lévő pince tulajdonosok használják az önkormányzati közterületet.

***Módszertani megfontolások:***

Az Üzleti Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetők.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) piaci összehasonlító elemzése,*
- b) költségalapú értékelés,*
- c) hozamszámításon alapuló értékelés,*

módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*



- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,  
 d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4.07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

*A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)*

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

*A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.*

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

**MŰSZAKI SZEMPONTOK**

károsodások  
 kivitelezési hibák  
 alapterületek megszokottól el-térő nagy-sága  
 alapozás módja  
 fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
 földemek megoldásai  
 tetőszerkezet kialakítása

**ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
 helyiségek száma  
 belső elrendezés  
 komfortfokozat  
 műemléki védettség  
 vízbázisvédelmi védőövezet  
 egyéb építészeti előírások

**HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
 komolyabb káresemények karbantartás helyzete  
 üzemeltetés  
 rendeltetésszerű használat  
**JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**  
 tulajdonviszonyok

határoló szerk., nyílászárók  
burkolatok minősége,  
értéke  
szakipari munkák

épületgépészet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

**KÖRNYEZETI SZEMPONTOK**  
szomszédok (létesítmények)  
övezet  
kilátás, panoráma  
szennyező források,  
környezeti ártalmak

**ALTERNATÍV HASZNOSSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

**TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájékozás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

rendezettsége  
osztott tulajdon, résztulajdon  
kapcsolódó jogok (zálog,  
haszn.)  
telekkönyvbe bejegyzett,  
be nem jegyzett jogok  
jegyzett jogok és kötelek

OÉSZ és helyi szabályozás

**INFRASTRUKTÚRA**

villany  
víz  
gázellátás  
csatorna(csapadék és  
szennyvíz)  
szemétszállítás  
megközelíthetőség  
ellátás, oktatás,  
szabadidős létesítmény,  
telekommunikáció

***Ingyatlanpiaci környezet bemutatása***

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás csökkenéséből átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Európa, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is

kitartana, az eurózóna recessziójáról beszélénk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid, néhány hónapos lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakás piac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütet. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már hetedik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egymásjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy a vírushelyzet miatt felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

### ***Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján***

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanokat nem találok, mivel önkormányzati közterületekről nem áll rendelkezésre adathalmaz. Ezért beépítetlen telkek adatait veszem alapul, a kínálati adatok miatt redukált értékkel.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása. A kínálati adatok miatt szintén értékcsökkenést veszek figyelembe.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz

- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: a terület településen belüli elhelyezkedése, értékesítés utáni kihasználtsága + 5%

Értékcsökkentő tényezők: M3 autópálya hanghatása, besorolási övezet, kínálati adatok használata – 5%

Mogyoródon található beépítetlen területek:

714 m<sup>2</sup> nagyságú terület 26,99 M Forint

1.067 m<sup>2</sup> nagyságú terület 29,9 M

1.485 m<sup>2</sup> nagyságú terület 20,9 M

1.146 m<sup>2</sup> nagyságú terület 21,5 M

758 m<sup>2</sup> nagyságú terület 29,8 M

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál korrekciós tényezőt nem alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 27.006 Ft/m<sup>2</sup>.

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 27.006 Ft/m<sup>2</sup>.

Település neve	Hrsz	A terület nagysága	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Mogyoród	249/7	186 m <sup>2</sup>	27.006	5.023.116	5 millió

**A mogyoródi (249/5 hrsz-ből kialakuló) 249/7 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült, forgalmi, kerekített bruttó értéke: 5 millió Ft, azaz Ötmillió forint**

Az ingatlanok értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

#### **6. Korlátozó feltételek nyilatkozata**

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2024. február 7.**

Fülöp Anna Kft.  
2194 Tura, Kötöny utca 6.  
Adószám: 77581295-1-33



**Fülöp Anna**  
ingatlanvagyon értékbecslő  
Váll.ig.szám: ES - 245173  
OKNYIR szám: 900927/2023



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/13222/2024

2024.02.09

**MOGYORÓD**

Szektor: 53

**Belterület 249/5 helyrajzi szám**

**I R É S Z**

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 közterület és 3 prészáz 0 1177 0.00

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

**I I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31651-2/2006./2005.11.18

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

jogállás: tulajdonos

név: MOGYORÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2146 MOGYORÓD Dózsa Gy. út 40

törzsszám: 15391580

**I I I R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31651-2/2006./2005.11.18

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 249/4 hrszám megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45402-2/2006.05.17

Önálló szöveges bejegyzés dAT forgalomba helyezése során észlelt 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.

**TULAJDONILAP VÉGE**