



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: 6673- 7 /2024./S.T.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2024.04.29. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Nonprofit Kft. új telephelyére beérkezett értékbecslés**

Mellékletek: Értékbecslés

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Sleisz Tamás műszaki ügyintéző

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2024.04.19. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

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

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Kovács Anita pénzügyi és vagyongazdálkodási ügyintéző

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:	<u>egyszerű</u> / minősített többség*		

Tisztelt Képviselő-testület!

2024.03.25.-én a Nonprofit Kft új telephelyének helyszínére javaslatot tettem a 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és 0210/70 hrsz-ú ingatlanok megjelölésével.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött a 2024. március 25-én tartott ülésén a 79/2024.(III.25.) határozatában, hogy értékbecslést kérjek be a tárgyi ingatlanokra.

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Az értékbecslés megtörtént, helyrajzi számokra lebontva:

- 0210/63 hrsz. - ú ingatlan forgalmi értéke bruttó: 1.700.000, -Ft.
- 0210/64 hrsz. - ú ingatlan forgalmi értéke bruttó: 1.700.000, -Ft.
- 0210/65 hrsz. - ú ingatlan forgalmi értéke bruttó: 1.700.000, -Ft.
- 0210/66 hrsz. - ú ingatlan forgalmi értéke bruttó: 1.700.000, -Ft.
- 0210/70 hrsz. - ú ingatlan forgalmi értéke bruttó: 6.300.000, -Ft.

Tehát az ingatlanok **bruttó forgalmi értéke: 13.100.000,-Ft.**

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

I. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) az értékbecslések ismeretében a 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és 0210/70 hrsz-ú mogyoródi ingatlanokat a Mogyoród Településüzemeltető Nonprofit Kft. új telephelyének helyszínéül meg kívánja vásárolni;
- b) felhatalmazza a polgármestert, hogy a fent megjelölt ingatlanok adásvétele tárgyában folytasson tárgyalásokat a tulajdonosokkal a meglévő értékbecslés alapján;
- c) felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosokkal folytatott tárgyalások eredményeként a tulajdonosi nyilatkozatok birtokában készítsen előterjesztést a képviselő-testület soron következő ülésére.

Határidő: 2024.05.27.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

II. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az értékbecslések ismeretében a 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és 0210/70 hrsz-ú mogyoródi ingatlanokat nem kívánja megvásárolni.

Határidő: azonnal, beszámolót nem igényel

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2024.04.18.



KIVONAT

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 25-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 79/2024.(III.25.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a Mogyoród Településüzemeltető Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.; adószáma: 23157574-2-13) új telephelyének alkalmasnak tartja a mogyoródi 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és 0210/70 hrsz-ú ingatlanokat a jelenlegi, általános iskolánál lévő Gödöllői út 17. szám alatti telephely helyett;
- b) felhatalmazza a polgármestert, hogy az a) pontban megjelölt 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és 0210/70 hrsz-ú ingatlanokra kérjen be értékbecsléseket, amelynek költségvetési fedezetét az önkormányzat 2024. évi költségvetésének K336 során biztosítja legfeljebb bruttó 500 000 forint értékben;
- c) felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban folytasson egyeztetést a tulajdonosokkal és annak eredményéről előterjesztés formájában tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Határidő: 2024.05.21.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

A szavazás eredménye: 6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás mellett elfogadva.

Paulovics Géza sk.
polgármester

dr. Szarvas Eleonóra Aliz sk.
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród, 2024. 03. 25.


Króner Judit
jegyzőkönyvvezető



D.t.sz.: 6673-5/2024
D.t.d.: 2024 ÁPR 15.

E.sz.:

Mell.: S.T.
Ea.:

Ingyatlanvagyron értékelés



a mogyoródi 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és a 0210/70 hrsz.-ú ingatlanokról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

Tura, 2024. április

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

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- Szabályozási Terv kivonat
- HÉSZ kivonat

a vagyonértékelésbe beépítve!

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Mogyoród Önkormányzatától a mogyoródi 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és a 0210/70 hrsz.-ú ingatlanok vagyon értékelésére.

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

Az ingatlanok magánszemélyek tulajdonában vannak, a csatolt tulajdoni lapok alapján.

Az értékelendő területek Mogyoród érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Gkszl építési övezetbe sorolt területek.

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek Má-á általános mezőgazdasági övezet, Gkszl azaz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolt területek találhatóak, míg az út másik oldalán Gip1 azaz gazdasági, ipari területek.

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 ingatlanok piaci bruttó forgalmi értéke kerekítve ingatlanonként:

a 0210/63 hrsz 1,7 millió forint

a 0210/64 hrsz 1,7 millió forint

a 0210/65 hrsz 1,7 millió forint

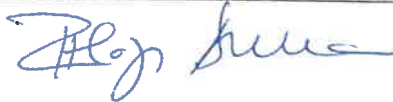
a 0210/66 hrsz 1,7 millió forint

a 0210/70 hrsz 6,3 millió forint

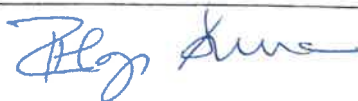
Az érték az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.


Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó
Helyrajzi száma	0210/63
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Szócs Lászlóné 2146 Mogyoród, Sport út 15.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 10.
Az ingatlan területe összesen	488 m²
Terhelés	nincs
Az értékelendő terület	szántó, 0,68 AK értékkel
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	1,7 millió Ft azaz Egymillió hétszáz ezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Kátona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	


Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó
Helyrajzi száma	0210/64
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Dr. Erdélyi János Gábor 1143 Budapest, Ilka u.26. 1. em.9.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 10.
Az ingatlan területe összesen	487 m²
Terhelés	nincs
Az értékelendő terület	szántó, 0,68 AK értékkel
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	1,7 millió Ft azaz Egymillió hétszázézer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com	 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33

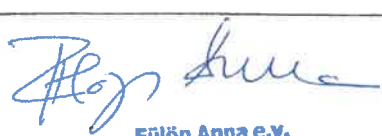
Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó
Helyrajzi száma	0210/65
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Kralovics Antal 2146 Mogyoród, Sport út 17.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 10.
Az ingatlan területe összesen	487 m²
Terhelés	nincs
Az értékelendő terület	szántó, 0,68 AK értékkel
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	1,7 millió Ft azaz Egymillió hétszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó
Helyrajzi száma	0210/66
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Babicz Jánosné 2146 Mogyoród, Gödöllői út 66.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 10.
Az ingatlan területe összesen	487 m²
Terhelés	nincs
Az értékelendő terület	szántó, 0,68 AK értékkel
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	1,7 millió Ft azaz Egymillió hétszázézer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: +36/30/5537213 monyoka63@gmail.com	 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród külterület
Az ingatlan művelési ága	szántó
Helyrajzi száma	0210/70
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Zsebi Lajosné 2146 Mogyoród, Kiss Ernő út 4. Varga Magdolna 2146 Mogyoród, Templom út 12/A. Varga Sándor 2146 Mogyoród, Templom út 6.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 10.
Az ingatlan területe összesen	1800 m²
Terhelés	nincs
Az értékelendő terület	szántó, 2,5 AK értékkel
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	6,3 millió Ft azaz Hatmillió háromezrezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p>Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	
 Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a 2146 Mogyoród, 0210/63, 0210/64, 0210/65, 0210/66 és a 0210/70 hrsz. – ú külterületi ingatlanok, szántó művelési ágban lévő területek felértékelése, becsült értékének meghatározására.

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

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

Helyszíni szemle időpontja 2024. április 10.

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

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A mogyoródi 0210/63 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „szántó” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024.04.08 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 0210/63 hrsz

Fekvése: külterület

Megnevezése: szántó, AK 0,68

Területe: 488 m²

Tulajdonos: Szócs Lászlóné 2146 Mogyoród, Sport út 15.

Terhelés: nincs

A **mogyoródi 0210/65 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „szántó” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024.04.08 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 0210/65 hrsz

Fekvése: külterület

Megnevezése: szántó, AK 0,68

Területe: 487 m²

Tulajdonos: Kralovics Antal 2146 Mogyoród, Sport út 17.

Terhelés: nincs

MOGYORÓD		Szektor	61
Külterület	0210/65 helyrajzi szám		
ILR SZ			
1. Az ingatlan adatai:			
alapszám adatai	terület	kat.t.jev.	alapszám adatai
művelési ág/kív. megnevezés	ha m ²	k.f.ill.	ter. kat.jev.
			ha m ² k.f.ill.
szántó	5	487	0,68
2. bejegyzéskatározat: 46199/10-6/2024.03.03 Helyhatóság			
3. bejegyzéskatározat: 43403/1106/05/03 Ingatlan nyilvántartásba átalakítása a DAT forgalmi helyezésével.			
ILR SZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyzéskatározat, érkezési idő: 37290/2/2014.04.01			
fajta: örökös			
bejegyzés: tulajdonos			
név : Kralovics Antal			
sz.év: Kralovics Antal			
szül. : 1969			
a.név : Hrzegyi Marcell Klára			
cim : 2146 MOGYORÓD Sport út 17.			
ILR SZ			
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
Az E hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan nyilvántartásban szereplő adataival. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum közzétételre nem rendelkezik hiteles bizonyított eredő dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap a bejegyzéshez kapcsolódó eljárás befejezéséig érvényes. Másra nem használható.			

A **mogyoródi 0210/66 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „szántó” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024.04.08 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 0210/66 hrsz


Fekvése: külterület

Megnevezése: szántó, AK 0,68

Területe: 487 m²

Tulajdonos: Babicz Jánosné 2146 Mogyoród, Gödöllői út 66.

Terhelés: nincs

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal 

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

Oldal: 1 1

E-híteses tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005 30647 2024
2024.04.08

Mogyoród Sektor: 61
Külterület 0210/66 helyrajzi szám

III. RÉSZ

-- Az ingatlan adatai: terület: 0,68 ha 68 m²
 albejelölt adatak művelési ág: szántó
 művelési ág: szántó művelési ág megnevezés: szántó

1. bejegyző határozat: 44/2019. (II. 20.) M. ö. H. Megbízás

2. bejegyző határozat: 48/2024. (III. 14.) M. ö. H. Ingatlan nyilvántartásának aktualizálása a DAT bevezetésével.

III. RÉSZ

-- Tulajdoni adatai: terület: 0,68 ha 68 m²
 bejegyző határozat, egy-éves szerződés: 44/2019. (II. 20.) M. ö. H.
 jogkör: megbízás
 tulajdonos: Babicz Jánosné
 szerző: Babicz Jánosné
 szerző: Babicz Jánosné
 szerző: Babicz Jánosné
 szerző: Babicz Jánosné
 szerző: Babicz Jánosné

III. RÉSZ

NEM VAN TÁJÉKOZTATÁS

Az E-híteses tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megismerhető az ingatlan nyilvántartásának adataival. A szerző tájékoztat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamilyen bejegyzés tartalmáról. Ez az elektronikus okmány nem tartalmazza nem hivatalos művelési ág megnevezését. Ez a tulajdoni lap a bejegyzés adatai alapján készült. A másolat nem tartalmazza a nem hivatalos művelési ág megnevezését.

III. RÉSZ

A **mogyoródi 0210/70 hrsz** - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „szántó” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024.04.08 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 0210/70 hrsz

Fekvése: külterület

Megnevezése: szántó, AK 2,5

Területe: 1800 m²


Tulajdonosok:

Zsebi Lajosné 2146 Mogyoród, Kiss Ernő út 4.

Varga Magdolna 2146 Mogyoród, Templom út 12/A.

Varga Sándor 2146 Mogyoród, Templom út 6.

Terhelés: nincs



Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Ady Endre utca 60. PC 3901		Oldal 1 2
E-biteles tulajdoni lap - Szentesi másolat Megrendelés szám: 3006 30680 2024 2024.04.08		
Mogyoród	Sektor	61
Külterület	0210.70 helyrajzi szám	
BELSZ.		
... Tulajdonosok Helyrajzi szám Terület Művelési ág Terhelés ...		
BELSZ.		
... Tulajdonosok Helyrajzi szám Terület Művelési ág Terhelés ...		
BELSZ.		
... Tulajdonosok Helyrajzi szám Terület Művelési ág Terhelés ...		
BELSZ.		
HMI 0.000000 00.00.00.00		

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 egyházzról.

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 istentiszteletnek megfelelő, napi elvégzésére épült, és lakatlan helyen, ennek feltételei nem voltak biztosítottak. Ezért, mindíg 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.

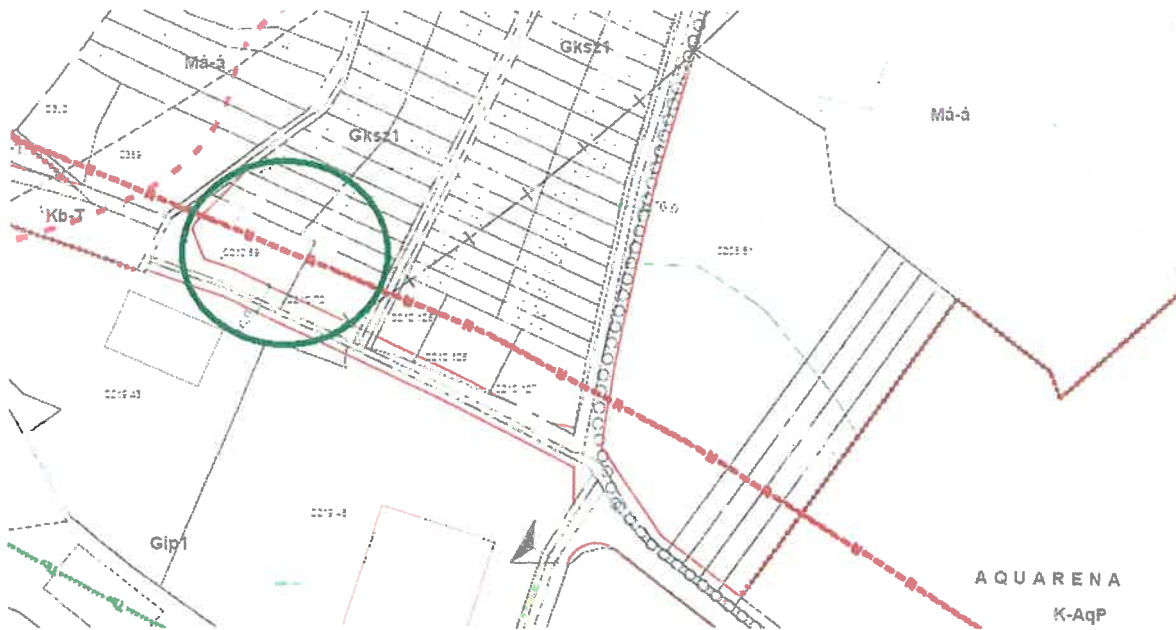
A szóban forgó ingatlanok megközelítése jó, mivel aszfalt burkolatos úton közelíthetők meg, közel az ingatlanok bejáratáig,

Meg kell említeni, hogy a 0210/70 hrsz-t szabályozási vonal érinti, a 16 m széles út kialakítása érdekében, ami annyit jelent, hogy az adott ingatlanból le kell majd adni út céljára, telekalakítási eljárás keretében, illetve régészeti lelőhely határvonala is jelölt az ingatlanon, ami egy esetleges telken belüli építési helyet korlátozhat. Továbbá megjegyzem, hogy a többi ingatlan esetében is szükséges lesz a kellő szélességű út kialakítása, ami a telkek nagyságát érinteni fogja.

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 Gkszl övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Gkszl építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében Má-á, Gkszl és a Vízipark utca másik oldalán Gip1 övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Mogyoród település D-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan külterületi, pormentes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A szántó terület nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Gkszl övezet.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, HÉV állomás 2,5 km-en belül találhatóak.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 16/2017.(IX.18.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) rávilágít a terület övezeti besorolásának műszaki paramétereire. A rendelet 26 §-a taglalja a Gkszl övezet feltételeit, míg a rendelet 1. melléklete tartalmazza a konkrét övezet előírásait.

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület^{1,8}

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkiseb- bb kialakít- ható telekmé- ret m ²	legkisebb kialakítá- ható telekszele- sség m	legnagyobb beépítettsé- g mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület- magasság m	főépület lakásszám	egyéb
2.	Gkszt	szabadon álló	1000		60%	25%	11,0	1 l. T	ek 1 m ok.5,5 m

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. A környező külterületi ingatlanokon a szántó művelési ágon kívül más irányú fejlesztési elképzelésekre is van igény és lehetőség.

Módszertani megfontolások:

Az Üllőeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési 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 födémek megoldásai	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet	HASZNÁLATI SZEMPONTOK építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete üzemeltetés rendeltetésszerű használat
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelmek
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájékozás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok	INFRASTRUKTÚRA villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet klímátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak		

Ingatlanpiaci 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 átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbélebb 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, Eurózána, 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 eurózána recessziójáról beszélnének, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid 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 lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy 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 ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe.

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.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemezésre 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

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Mogyoródi ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

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: jó megközelítés, övezeti besorolása + 10%

Értékcsökkentő tényezők: közművek hiánya, kínálati adatok használata, szabályozási vonal miatt területcsökkenés a jelen szabályozási terven jelöltek, illetve a későbbi útkialakítások miatt – 25%

Mogyoródon található mezőgazdasági övezetbe sorolt szántó besorolású ingatlanok:

18.225 m² nagyságú szántó terület 65 M Forint

2.844 m² nagyságú szántó terület 15 M

1.133 m² művelt szántó terület 6,7 M

1.124 m² nagyságú szántó 6,5 M

1.497 m² nagyságú külterület szántó és gyümölcsös 9,5 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 az értéknövelő és értékcsökkenő tényezők összességére figyelemmel korrekció alkalmaztam, -15 %-ot.

Az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 4.137 Ft/m². A korrekciónak köszönhetően a bruttó fajlagos m² ár 3.516 Ft/m².

Az értékelendő ingatlanok fajlagos bruttó m² ára 3.516 Ft/m².

Település neve	Hrsz	A terület nagysága	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Mogyoród	0210/63	488 m ²	3.516	1.715.808	1,7 millió azaz Egymillió hétszázézer
	0210/64	487 m ²	3.516	1.712.292	1,7 millió azaz Egymillió hétszázézer
	0210/65	487 m ²	3.516	1.712.292	1,7 millió azaz Egymillió hétszázézer
	0210/66	487 m ²	3.516	1.712.292	1,7 millió azaz Egymillió hétszázézer
	0210/70	1.800 m ²	3.516	6.328.800	6,3 millió azaz Hatmillió háromszázézer

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

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

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

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értébecslés 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 értébecslés 90 napig értékálló.

Az értébecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2024. április 12.



Fülöp Anna

ingatlanvagyon értébecslő

Váll.ig.szám: ES - 245173

OKNYIR szám: 900927/2023

**Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33**

Fotók

