



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: 6841-7/2024. S.T.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2024.06.24. napján tartandó ülésére

Tárgy: **089/3 hrsz.-ú ingatlanra kisajátítást helyettesítő adásvételi ajánlat**

Mellékletek: Értébecslés, tulajdoni lap, tulajdonosi nyilatkozat

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Sleisz Tamás

Előterjesztést ellenőrizte: Sike Mariann műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2024.06.13. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Dr. Szarvas Eleonóra Aliz jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Kovács Anita pénzügyi és vagyongazdálkodási ügyintéző* (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 2024. április 24-én értébecslést készíttetett a természetben Mogyoród, 089/3 hrsz. -ú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló eljáráshoz. A terület elhelyezkedése az Amfiteátrum Lakópark és a 4503/23 hrsz.-ú kivett közterület (játszóter/közpark) mellett, valamint a 0107 hrsz.-ú Szentjakab úttal párhuzamosan helyezkedik el.

A terület HÉSZ besorolása (Z) zöldterület, a tulajdoni lap szerint „fásított terület”, ami azt jelenti, hogy 5000 m² -nél kisebb, legalább felerészben fával fedett terület. A területre az

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

útszélesítés és a közpark zavartalan megközelítése miatt van szükség. A területen szabályozási vonal halad át, közúti közlekedési célú közterületi, valamint gyalogút jelzés.

A beérkezett értékbecslés az ingatlan becsült bruttó forgalmi értékét az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen **4.200.000, Ft**-ban határozta meg, ami **1.745, - Ft/m²** ár. Vételi szándékunkról levélben értesítettük a tulajdonost, majd 2024. május 20-án megkaptuk a tulajdonos választát, aki az irányárat **10.000.000,- Ft**-ban határozta meg, ami négyzetméterre bontva **4.156,-Ft**.



Kivonat a HÉSZ szelvény mellékletéből

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

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) az értékbecslés ismeretében a 089/3 hrsz-ú ingatlant meg kívánja vásárolni.
- b) felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonossal tárgyalást folytasson az ingatlan forgalmi értékéről a meglévő értékbecslés alapján és a nyilatkozat birtokában készítsen előterjesztést a képviselő-testület soron következő ülésére.

Határidő: 2024.07.31.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2024. 06. 12.

.....
Paulovics Géza polgármester



Ingyatlanvagyron értékelés



a mogyoródi 089/3 hrsz.-ú ingatlanról

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
- műholdas térkép kivonat
- HÉSZ kivonat

a vagyonértékelésbe beépítve!

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Mogyoród Önkormányzatától a mogyoródi 089/3 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

Az ingatlan magánszemély tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Mogyoród érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Z építési övezetbe sorolt terület.

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek, közvetlen közelében Z övezet, majd Lke2, Lke4 és Lke5 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 4,2 millió forint

Az érték az ingatlannak 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	fásított terület
Helyrajzi száma	089/3
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Hrágyel Mihály László 2146 Mogyoród, Szabadság út 4.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. április 16.
Az ingatlan területe összesen AK értéke	2.406 m ² 1,18 AK
Terhelés	A tulajdoni lap III. részében felsoroltak szerint: szolgálmi jog, vezeték jogok, lejárt elővásárlási jog
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	4,2 millió Ft azaz Négymillió kettőszázezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon: +36/30/5537213	Fülöp Anna e.v. 2194 Tura, Katona utca 6. Adószám: 77581295-1-33
monyoka63@gmail.com	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2146 Mogyoród, 089/3 hrsz. – ú külterületi ingatlan „fásított terület” megnevezésű, 2.406 m² 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. április 16.

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 089/3 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „legelő, szántó” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024.03.27 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 089/3 hrsz

Fekvése: külterület

Megnevezése: fásított terület

Területe: 2.406 m²

Tulajdonos: Hrágyel Mihály László 2146 Mogyoród, Szabadság út 4.

Terhelés: a tulajdoni lap III. részében felsoroltak szerint



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60 Pf 390

Oldal: 1 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005.28102.2024
2024.03.27

MOGYORÓD Külföldi terület 089/3 helyrajzi szám
Sektor: 61

LR ÉN Z	
terület	területi adatszám
1. Földterület	4 0106 1118

LR ÉN Z	
terület	területi adatszám
1. Földterület	4 0106 1118

LR ÉN Z	
terület	területi adatszám
1. Földterület	4 0106 1118

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60 Pf 390

Oldal: 2 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005.28102.2024
2024.03.27

MOGYORÓD Külföldi terület 089/3 helyrajzi szám
Sektor: 61

Folytatás az előző lapról	
LR ÉN Z	
terület	területi adatszám
5. Földterület	4 0106 1118
6. Földterület	4 0106 1118

Az E-hiteles tulajdoni lap rendszer bevezetése a földterület tulajdonosok számára a leggyorsabb és legbiztonságosabb mód a földterület adatszámok ellenőrzésére. A rendszer bevezetése a földterület tulajdonosok számára a leggyorsabb és legbiztonságosabb mód a földterület adatszámok ellenőrzésére. A rendszer bevezetése a földterület tulajdonosok számára a leggyorsabb és legbiztonságosabb mód a földterület adatszámok ellenőrzésére.

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 istentisztelet 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 jó, mivel közvetlen pormentes út mentén található.



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 Z övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Z építési övezetben, azaz Zöldfelület övezetbe sorolt. A közvetlen környezetében Z, Lke2, Lke4, Lke5 övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

Az értékelendő ingatlan Mogyoród település keleti részén helyezkedik el, közel sík felszínnel. A felértékelendő ingatlan külterületi, pormentes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A fásított terület nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Z övezet, ami jelen állapotban nem változtatható meg és lakóházzal nem beépíthető.

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 30. § -a kimondja, hogy :

„30. § Az 1. és 2. mellékleten Z jellel jelölt közpark övezet a belterület közhasználatú területének jellemzően növényzettel fedett része, amely többféle szabadidős tevékenységnek biztosít teret.”

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

3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épület-magasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól m	egyéb
2	Zöldterületek (Z)					
3	Z	1000	2	3	6	

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 közlekedési terület mellett van, külterületi ingatlan, övezeti besorolása nem változtatható, és művelési ágának eleget tesz, mint zöld terület.

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 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	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK	HASZNÁLATI SZEMPONTOK
károsodások	felépítmény célja	építés, felújítás éve
kivitelezési hibák	helyiségek száma	komolyabb káresemények
alapterületek megszakotttól el-férő nagy-sága	belső elrendezés	karbantartás helyzete
alapozás módja	komfortfokozat	üzemeltetés
fő teherhordó szerkezetek megoldásai	műemléki védelettség	rendellettésszerű használat
födémek megoldásai	vízbázisvédelmi védőövezet	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT
tetőszerkezet kialakítása	egyéb építészeti előírások	tulajdonviszonyok
határoló szerk., nyílászárók	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.	rendezettsége
burkolatok minősége, értéke	funkcióváltásra való alkalmasság	osztott tulajdon, résztulajdon
szakipari munkák		kapcsolódó jogok (zálog, haszn.)
		telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok

épületgépészet,
felszereltség, minőség
épülettartozékok

átépíthetőség,
megoszthatóság
bővíthetőség

jegyzett jogok és kötelek

OÉSZ és helyi szabályozás

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

TELEKADOTTSÁGOK
telek alakja
tájékozás
lejtés
építési lehetőség
talajtani viszonyok

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 átgyűrűző 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, 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 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 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 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 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 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

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

Az értébecsléseket 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, terület nagysága + 10%

Értékcsökkentő tényezők: övezeti besorolása nem változtatható, nem beépíthető, kínálati adatok használata – 10%

Mogyoródon található mezőgazdasági övezetbe sorolt külterületi ingatlanok:

18.225 m² nagyságú terület 65 M Forint

9.406 m² nagyságú terület 15 M

25.000 m² nagyságú terület 19,8 M

16.340 m² nagyságú terület 31 M

28.846 m² nagyságú terület 25,9 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 értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 1.750 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	089/3	2.406 m ²	1.750	4.210.500	4,2 millió

A mogyoródi 089/3 hrsz-ú ingatlan piaci, becsült, forgalmi, kerekített bruttó értéke: 4,2 millió Ft, azaz Négymillió kettőszázezer 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. április 18.



Fülöp Anna

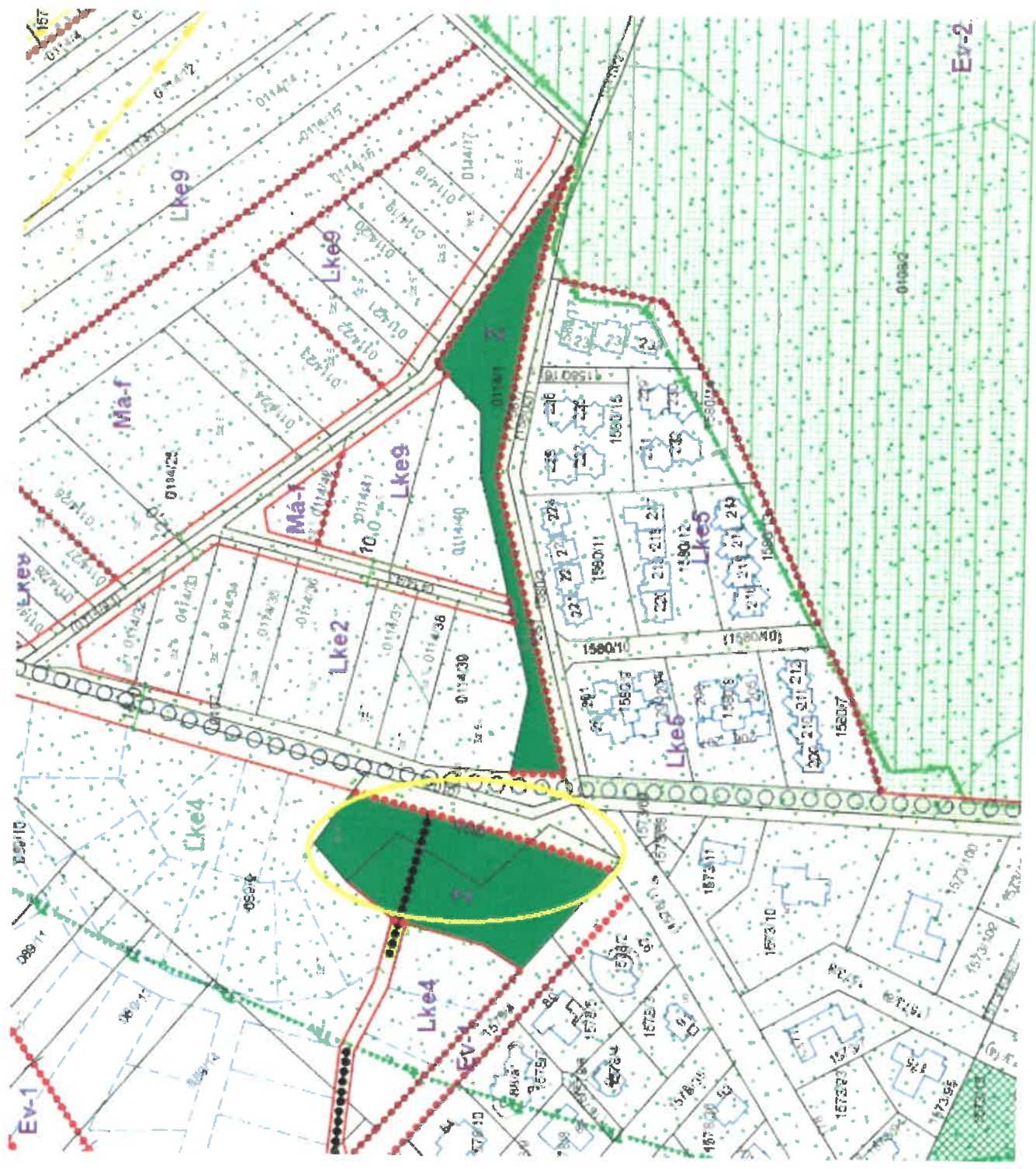
ingatlanvagyon értékbecslő

Váll.ig.szám: ES - 245173

OKNYIR szám: 900927/2023

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





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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28102/2024

2024.03.27

MOGYORÓD

Szektor: 61

Külterület 089/3 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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. fásított terület 4 2406 1.18

1. bejegyző határozat: 43423/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47438/2008.04.30

jogcím: öröklés és egyezség

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Hrágyel Mihály László

sz.név: Hrágyel Mihály László

szül. : 1972

a.név : Tóth Borbála

cím : 2146 MOGYORÓD Szabadság út 4.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10962/1986.04.18

Szolgalmi jog

jogosult:

név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG

cím : 1082 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 70366/2009.12.23

Vezetékjog

470 m2 területre, a VMB-79/2009. engedélyszámú, 7714 Humán-Fót-Huma 20 kV-os légvezeték javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47614/2019.06.05

Vételi jog 2019.12.31-ig

jogosult:

név : Turi Sándor

sz.név: Turi Sándor

szül. : 1956

a.név : Lukács Ilona

cím : 7700 MOHÁCS Szőlőhegy 8887.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28102/2024

2024.03.27

MOGYORÓD

Szektor: 61

Külterület

089/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 225792/2020.04.03

Vételi jog 2020.12.31-ig

jogosult:

név : Turi Sándor

sz.név: Turi Sándor

szül. : 1956

a.név : Lukács Ilona

cím : 7700 MOHÁCS Szőlőhegy 8887.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 251207/2021.11.05

Vezetékjog

3 m2 nagyságú területre a VB-291/2021. engedélyszámú határozata alapján "Mogyoród, Szentjakab lakópark villamos energia ellátása, 1 kv-os földkábel létesítése".

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

ÉRKEZETT

2024. MÁJ 21

6841/2024 fvi

[Handwritten signature]

Paulovics Géza polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 6841-5/2024-es iktatószámú levelére nyilatkozom, hogy szándékomban áll a 089/3-as hrsz-ú fásított területet eladni az Önkormányzat számára. Az irányár: 10.000.000,- Ft.

Mogyoród, 2024. május 20.

Üdvözlettel:
Irágyel Mihály László

Irágyel Mihály László

Polgármesteri Hivatal Mogyoród	
Ikt.sz.:	6841-6/2024
Ikt.d.:	2024-05-22
E.sz.:	Mell.: ST. Ea.: