



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,

e-mail: polgarmester@mogyorod.hu

KRID azonosító: 706179366

Iktatószám: 9037-3 /2024./S.T.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2024. július 29. napján tartandó ülésére

Tárgy: Mogyoród 0358/1 hrsz. -ú ingatlan vásárlási szándéka

Melléletek: -

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Sleisz Tamás műszaki ügyintéző

Előterjesztést jóváhagyta: Sike Mariann műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2024.07.16. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

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

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Kovács Anita pénzügyi ügyintéző

Tárgyalta: 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!

Kérelem érkezett 2024. június 27-én, a Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának tulajdonában lévő 1/1 tulajdoni hányadú 0358/1 hrsz. -ú „legelő” megnevezésű, 4872 m² nagyságú ingatlan megvásárlási szándékával kapcsolatban. Az ingatlan a HÉSZ szerint Má-á besorolású terület.

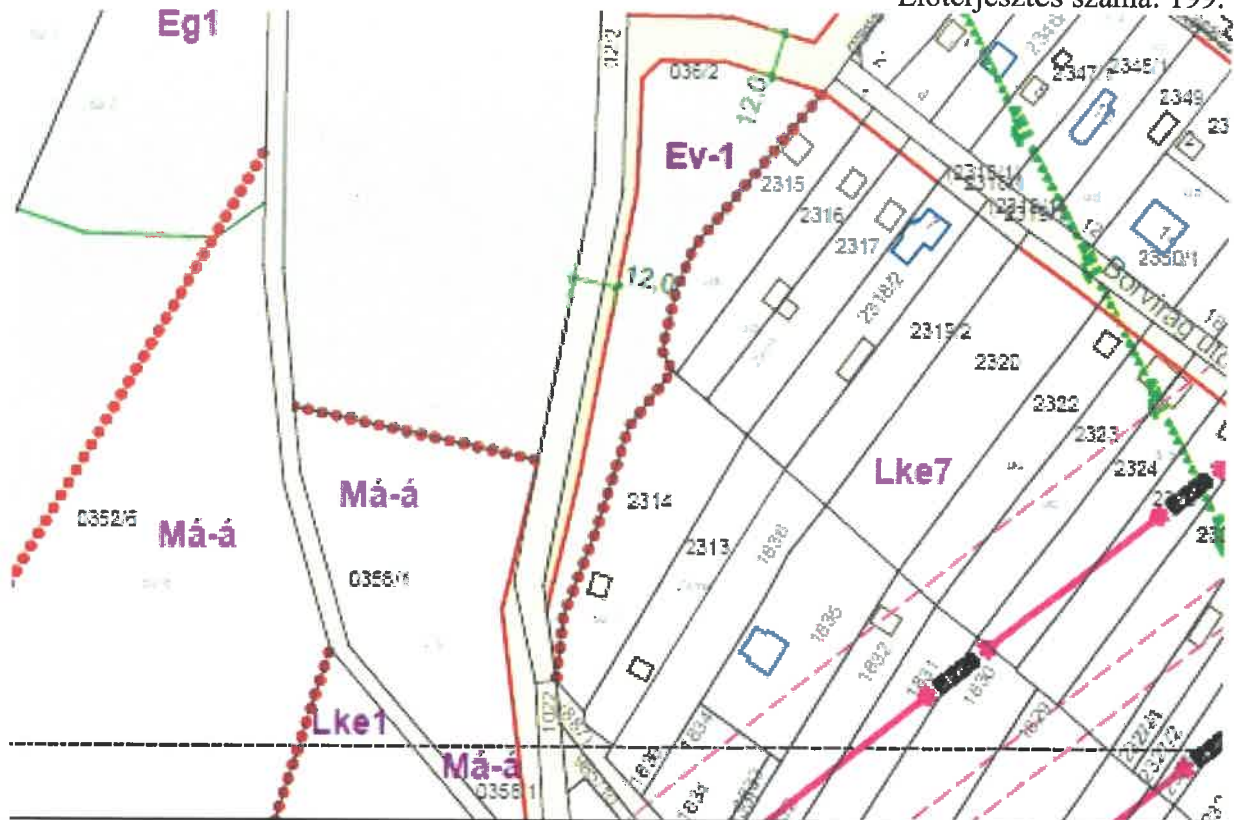
* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

Általános mezőgazdasági terület (Má)					
övezeti jel	beépíthető telek legkisebb mértéke	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb magasság	épület minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
Má_á Má-á-H	6000	5	5,0	10	birtokközpont elhelyezhető



0358/1 hrsz. -ú ingatlan természet béli elhelyezkedése



28.-as HÉSZ szelvény részlet

Az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.2.) önkormányzati rendelet 6/A. § (1) bek. a) pontja értelmében az önkormányzati vagyon szerzésére, elidegenítésére, hasznosítására irányuló döntés 6 hónavnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján hozható ingatlanvagyron esetén.

A piaci összehasonlító adatok alapján készült értébecslés a 0358/1 hrsz. -ú ingatlanra vonatkozóan 12.200.000,-Ft.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a tárgyi előterjesztésben leírtak alapján alakítsa ki álláspontját.

I. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadva az értébecslést, legalább az abban megállapított 12.200.000,-Ft áron értékesíteni kívánja a 0358/1 hrsz.-ú ingatlant.
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.2.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése, 16. §-a és 5. melléklete alapján a versenyeztetési eljárást folytassa le és annak eredményéről készítsen előterjesztést.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki Iroda útján polgármester

II. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. nem kívánják értékesíteni a 0358/1 hrsz. -ú ingatlanát,
2. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a Kérelmezőt.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2024. július 12.



Paulovics Géza
polgármester

ÉRKEZETT

2024 JÚL. 12.

Ingyatlanvagyron értékelés



a mogoródi 0358/1 hrsz.-ú ingatlanról

Az ingatlanvagyron értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2024. július

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 melléklet kivonat

a vagyonértékelésbe beépítve!

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Mogyoród Önkormányzatától a mogyoródi 0358/1 hrsz.-ú ingatlan vagyon értékelésére.

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

Az ingatlan az önkormányzat tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Mogyoród érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Má-á általános mezőgazdasági építési övezetbe sorolt terület, közvetlenül a belterületi lakóterületek mellett.

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek Má-á általános mezőgazdasági övezet, Lke-1 lkóházas építési övezetbe sorolt területek találhatóak, valamint Ev-1 véderdő övezeti területek.

A vizsgált ingatlan Mogyoród Nagyközség északi részén helyezkedik el, 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 12,2 millió Ft, azaz Tizenkétfélmillió kettőszázezer 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	legelő
Helyrajzi száma	0358/1
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Mogyoród Nagyközség Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa Gy. út 40.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2024. július 10.
Az ingatlan területe összesen	4872 m ²
Terhelés	vezetékjog
Az értékelendő terület	legelő, 5. minőségi osztályú terület, 0,49 AK értékkel
Az értékelt vagyonelem	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	12,2 millió Ft azaz Tizenkétfélmillió kettőszázezer 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	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a 2146 Mogyoród, 0358/1 hrsz. – ú külterületi ingatlan, legelő művelési ágban lévő terület 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. július 10.

Megbízó biztosította a helyszíni 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 0358/1 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „legelő” művelési ág megnevezéssel van bejegyezve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024.07.10 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, a hrsz. adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 0358/1 hrsz

Fekvése: külterület

Megnevezése: legelő, AK 0,49, 5. minőségi osztályú terület

Területe: 4872 m²

Tulajdonos: Mogyoród Nagyközség Önkormányzat 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

Terhelés: vezetékjog 196 m² nagyságú területre ELMŰ javára
vezetékjog 2 m² nagyságú területre MAVIR javára

Felső-nyitrai Környezetvédelmi
Környezetvédelmi Felügyeltéssel



Oldal 1 2

Felíratlanulaj - Szerzői jogok
Megrendelés szám: 2009/5644/2004
2004.07.15.

MAGYORÓD	Szélesség	Magasság	Terület
MAGYORÓD			
3850.1 helyrajzi szám			
III/10			
1. Az ingatlan adatai	ÉRTÉK		
AZ ÉRTÉK			
Állomány adatai	ÉRTÉK	ÉRTÉK	ÉRTÉK
Érték: 40 000 000 Ft	40 000 000	40 000 000	40 000 000
III/11			
1. Bejelentés beavatkozási adatai	ÉRTÉK		
ÉRTÉK			
Bejelentés beavatkozási adatai	ÉRTÉK	ÉRTÉK	ÉRTÉK
Érték: 40 000 000 Ft	40 000 000	40 000 000	40 000 000
III/12			
1. Bejelentés beavatkozási adatai	ÉRTÉK		
ÉRTÉK			
Bejelentés beavatkozási adatai	ÉRTÉK	ÉRTÉK	ÉRTÉK
Érték: 40 000 000 Ft	40 000 000	40 000 000	40 000 000
III/13			
1. Bejelentés beavatkozási adatai	ÉRTÉK		
ÉRTÉK			
Bejelentés beavatkozási adatai	ÉRTÉK	ÉRTÉK	ÉRTÉK
Érték: 40 000 000 Ft	40 000 000	40 000 000	40 000 000

Felíratlanulaj - Szerzői jogok

3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

A falu neve a magyoróval, illetve a magyoróbokorral kapcsolatos, hiszen magyoród jelentése: „magyoróban gazdag”. Mára már csak néhány magyoróbokor maradt a nagyközség területén. Ezek közül egy a plébánia udvarában található.

A magyoródi 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 („magyoróban gazdag”) hegy, ennek oldalában zajlott le a csata. A harcok helyét csak a csata után keletkezett tömegsír megtalálása esetén lehetne pontosabban behatározni, 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 egyházzal.

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, 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.

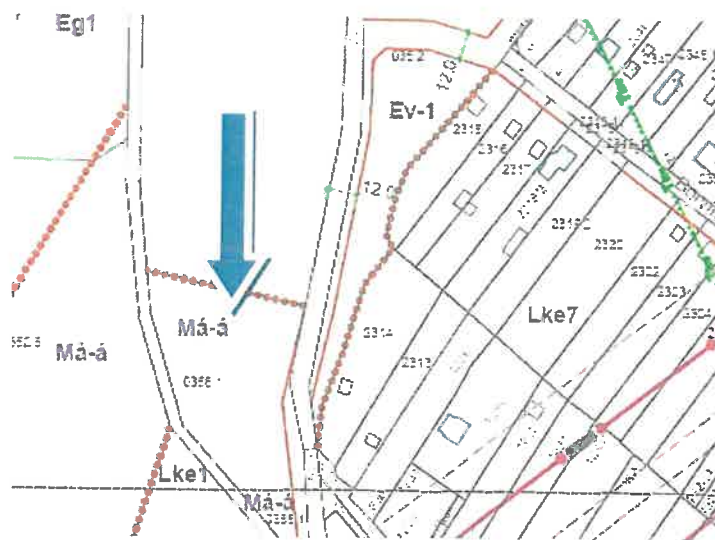
Lakott területei között elhalad a H8-as (gödöllői) HÉV vonala, melynek két megállási pontja van itt. Mogyoród HÉV-állomás a belterület keleti részén helyezkedik el, közúti elérését a 2101-es útból kiágazó 21 306-os számú mellékút biztosítja, Szentjakab megállóhely pedig a különálló Szentjakab-parkfalu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

A szóban forgó ingatlan megközelítése jó, aszfalt burkolatos útról közelíthető meg. A Veresegyházi útról valamint a Vörösmarty útról is elérhető a közel háromszög alakú telek.

Meg kell említeni, hogy az ingatlan szabályozási vonal érinti, útszélesítés kialakítása érdekében, ami annyit jelent, hogy az adott ingatlanból le kell majd adni területet út céljára, telekalakítási eljárás keretében. Továbbá megjegyzem, hogy az ingatlan jelen állapotában is beépíthető, birtokközpont elhelyezhető, közművek a telek előtt. A szomszédos ingatlanok belterületi lakóházas övezetben találhatóak.

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 Má-á övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan Má-á építési övezetbe sorolt ingatlan. A közvetlen környezetében Má-á, Lke-1 és Ev-1 övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

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

A felértékelendő ingatlan külterületi, pormentes utakon át közelíthető meg.

Az autópálya hangerőben érzékelhető. A legelő terület nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik, de az utcában fellelhetőek. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Má-á 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 taglalja az Má-á övezet beépíthetőségének a feltételeit, míg a rendelet 1. melléklete tartalmazza a konkrét övezet előírásait, a táblázat 5. sorában rögzítettek szerint.

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

3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)¹²

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól m	egyéb
2	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3	Mk	720	10	5,5	3	birtokközpont nem helyezhető el
4	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
5	Má-á Má-á-II	6000	5	5,0	10	birtokközpont elhelyezhető

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

Az értékelés célja: Az ingatlan 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 legelő, szántó művelési ágon kívül más irányú fejlesztési elképzelésekre is van igény és lehetőség.

Módszertani megfontolások:

Az Üzleti 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 nagysága

ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK

felépítmény célja
helyiségek száma
belső elrendezés

HASZNÁLATI SZEMPONTOK

építés, felújítás éve
komolyabb káresemények
karbantartás helyzete

alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai födémek megoldásai	komfortfokozat műemléki védettség	üzemeltetés rendeltetésszerű használat
tetőszerkezet kialakítása	vízbázisvédelmi védőövezet	JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT tulajdonviszonyok rendezettsége osztott tulajdon, rész tulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és köteleimk
határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák	egyéb építészeti előírások	OÉSZ és helyi szabályozás
épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség	
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, 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

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 kiegyenlítődé 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 legkülönfélébb 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 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 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 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

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	0358/1	4872 m ²	2.500	12.180.000	12,2 millió azaz Tizenkétfélmillió kettőszázezer

A mogyoródi 0358/1 hrsz.-ú ingatlan becsült, kerekített, piaci bruttó értéke 12,2 millió 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 vállalom 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 kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2024. július 12.



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

Tamás új
fi

ÉRKEZETT

Mogyoródi Polgármesteri Hivatal

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.,

Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

Elektronikus ügyintézéshez KRID azonosító: 706179366

2024 JÚN 27

Müller László
érkeztetés:

EGYÉB ELJÁRÁS IRÁNTI KÉRELEM

1. Kérelmező adatai:

- a. neve: BAZÁCS ZSÓFIA
b. címe:
c. egyéb elérhetősége (telefon, mobil, e-mail)* :
d. jogállása: ügyfél / meghatalmazott / képviselő*

László Károly
KT!

2. A kérelem tárgya**:

- iratmásolat (nem hitelesített 100,-Ft/oldal, hitelesített 300,-Ft értékű illeték/oldal),
- szakhatósági (előzetes) állásfoglalás,
- közútkezelői hozzájárulás,
- tulajdonosi nyilatkozat,
- belterületbe vonási kérelem,
- tájékoztatás,
- hatósági bizonyítvány, igazolás,
- településképi vélemény
- egyéb: 0358/1.HRSZ KÁSPALÁZI SZANDEK

Polgármesteri Hivatal Mogyoród
Ikt.sz.: 9037-1/2024
Ikt.d.: 2024 JÚN 27.
Esz.:
Mell.:
Ea.: S.T.

3. Kérelemmel érintett ingatlan címe: 2146 Mogyoród,
....., helyrajzi száma:

4. A kérelem rövid leírása:

5. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett engedélyek (határozatok) megnevezése, száma, kelte (ha ismert):

6. Kérelemhez csatolt mellékletek: oldal,

7. Belterületbe vonási kérelem esetében önkéntes önkormányzat hozzájárulást szerződéses alapon (megfelelő rész aláhúzendő)

VÁLLAL/NEM VÁLLAL.

Amennyiben vállal, jelölje meg az összeget:

Kelt: Mogyoród, év 2024 hó 06 nap 27

[Signature]
kérelmező aláírása

* Meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratban csatolni, míg a képviseleti jogot az első kapcsolatba lépés során igazolni szükséges! Kérelmező az elérhetőségeinek megadásával hozzájárul ahhoz, hogy adatait a Hivatal/Önkormányzat a kérelem elbírálásával összefüggésben kezelje és az iratkezelési előírásoknak megfelelően a selejtezésig tárolja.

** Megfelelő rész aláhúzendő! Részletfizetés vagy fizetési könnyítés főszabály szerint a PK-ban meghatározott kamatfizetési kötelezettséggel jár.



Mai napra átvettem S.T.