



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
e-mail: [polgarmester@mogyorod.hu](mailto:polgarmester@mogyorod.hu)  
KRID azonosító: 706179366

Ügyiratszám: 9175-/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
2024. szeptember 30. napján tartandó ülésére

Tárgy: Napraforgó utca megvásárlása, értékbecslése

Mellékletek: Értékbecslés, tulajdoni lap,

Előterjesztő: *Paulovics Géza polgármester*

Előterjesztést készítette: *Sleisz Tamás műszaki ügyintéző*

Előterjesztést jóváhagyta: *Sike Mariann irodavezető*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2024.09.19. (jegyző/helyettes tölti ki!) \*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: *Dr. Szarvas Eleonóra Aliz jegyző* \* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: PB

A Képviselő-testület ülése *1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérelem érkezett be 2024.07.04-én Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő – testületéhez a Mogyoród Filmpark Kft-től, melyben szándékukat fejezik ki a természetben Mogyoród, 1720/47 hrsz.-ú Napraforgó utca megnevezése „kivett út” Mogyoró és Mandula utcai szakaszának megvásárlására. 2024.06.29. én megtartott nyilvános Képviselő testületi ülésen a 250/2024.(II.29) határozat született mely felhatalmazza a polgármestert értékbecslés elkészítésére.

\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

\*\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

Az értébecslés elkészült a 1720/47 hrsz. -ú Napraforgó utcára vonatkozólag.

Az átlagos érték meghatározása során a 1720/47 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 15.291 Ft/m<sup>2</sup>. Korrekciót alkalmazott az értébecslő, - 5% - ot. Ezáltal a fajlagos m<sup>2</sup> ár, a súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel, a – 5%-os korrekció eredményeként kerekítve 13.762 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő terület fajlagos bruttó:**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága (m2)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m2)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült bruttó kerekített értéke (Ft)
Mogyoród	1720/47	2.860	13.762	39.359.320	<b>39,4 M Ft</b>

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012.(VII.02.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése alapján a nettó 19 millió forint értékhatárt meghaladó vagyonelemet - törvény eltérő rendelkezése hiányában - versenyeztetés útján lehet értékesíteni az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságára figyelemmel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját az előterjesztéssel kapcsolatban.

**Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a 1720/47 hrsz.-ú „kivett út” (Napraforgó utca) megnevezésű, önkormányzati tulajdonú ingatlan Mogyoró és Mandula utca közötti szakaszának értékesítését bruttó: 39.400.000, -Ft összegért.
2. a 1720/47 hrsz.-ú „kivett út” (Napraforgó utca) megnevezésű ingatlan Mogyoró és Mandula utca közötti szakasz értékesítése érdekében felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a versenyeztetési eljárás megindításáról, azzal, hogy az ajánlatokat a soron következő képviselő-testület ülésére kell előterjeszteni.

Határidő: 2024. 10.31.

Felelős: Műszaki Iroda útján a Polgármester

Mogyoród, 2024.09.19.

Paulovics Géza  
polgármester



## **Ingyatlanvagyron értékelés**



**a magyori 1720/47 hrsz.-ú Napraforgó utca, kivett útról  
a Magyori és Mandula utcák közötti szakasról**

**Az ingatlanvagyron értékelést készítette**

**Fülöp Anna**

**Telefon: +36/30/5537213**

**Tura, 2024 szeptember**

## **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:**

A tulajdoni lap

A Szabályozási terv kivonat

Térképszelvény

## *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Polgármesterétől a mogyoródi 1720/47 hrsz.-ú Napraforgó utca kivett út vagyoningatlan értékelésére, a Mogyoró és Mandula utcák közötti szakaszra.

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

Az ingatlan a Megbízóm tulajdonában van.

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

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a terület közvetlen közelében Gkszl építési övezetbe sorolt területek találhatóak.

A szűkebb környezetében gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató területek találhatóak.

A vizsgált ingatlan szerinti település, Mogyoród Nagyközség 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 az sztrádáról is messziről látszik.

Egyik határdombja a Kukukkegy, továbbá Gödöllővel, Szadával, Veresegyházzal, Fóttal, Kerepessel és 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 bruttó 39,4 M forint (azaz Harminckilencmillió négyszázezer 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

<b>A vizsgált ingatlan</b>	<b>Mogyoród belterület</b>
<b>Az ingatlan művelési ága</b>	<b>kivett út</b>
<b>Helyrajzi száma</b>	<b>1720/47</b>
<b>Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)</b>	<b>Mogyoród NK Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.</b>
<b>Az értékelés célja</b>	<b>Forgalmi érték megállapítása</b>
<b>Az értékelés alkalmazott módszere</b>	<b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés</b>
<b>A helyszíni szemle időpontja</b>	<b>2024 szeptember 11.</b>
<b>Az ingatlan területe</b>	<b>2.860 m<sup>2</sup></b>
<b>Terhelés</b>	<b>Tartós környezetkárosodás, vezetékjog</b>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
<b>Terület fajlagos bruttó piaci átlagértéke</b>	<b>15.291 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen</b>	<b>39,4 M Ft</b>
<b>Az értékbecslés érvényessége</b>	<b>90 nap</b>
<p>Az értékbecslést készítette</p> <p style="text-align: center;">Fülöp Anna</p> <p>Telefon: +36/30/5537213</p> <p>monyoka63@gmail.com</p>	

## Forgalmi érték vizsgálat

### 1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2146 Mogyoród, belterületi 1720/47 hrsz.-ú kivett út forgalmi értékbecslése

Megbízó: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

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

Helyszíni szemle időpontja 2024.szeptember 11.

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

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

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

A mogyoródi 1720/47 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett út” művelési ág megnevezéssel van bejelölve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2024. szeptember 3 - án kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján a 1720/47 hrsz adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 1720/47 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett út

Területe: 2.860 m<sup>2</sup>

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Mogyoród Nagyközség Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

Terhelés:

Tartós környezetkárosodás ténye az okiratban írt tartalommal, jogosult KDV Vízügyi Igazgatóság

Vezetékjog 481 m<sup>2</sup> területre, jogosult DMRV Regionális Vízmű Zrt.

### 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 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 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 ingatlant két irányból is megközelíthetjük, tehát megközelítése jó.

*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 ingatlant övező területek besorolási övezeteit valamint az ingatlan HÉSZ szerinti besorolását érintő műszaki paramétereket.

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a mellékletben szereplő Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan a Gkszl építési övezetek között azaz a Gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató építési övezetek között közlekedési területként működik. A közvetlen környezetében Gkszl és közlekedési övezetbe sorolt ingatlanok találhatóak. A Szabályozási Terven az út megszüntető jelei is láthatók. Az

Önkormányzat értékesítési szándéka esetén a vagyontásterben a forgalomképtelen vagyontárgyból - testületi döntéssel - forgalomképes vagyontárggyá nyilvánítja az adott utat. A HÉSZ előírásai az alábbiak:

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

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület<sup>7,8</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb alkalmazható telekterület m <sup>2</sup>	legkisebb telekterület mértéke m	legnagyobb beépítési mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszáma	egyéb
2.	Gkszl	szabadon álló	1000		60%	25%	11,0	1 L/T	ek: 1 m ok: 5,5 m
3.	Gkszl2	szabadon álló	1000		60 %	25 %	12,0	1 L/T	ek: 10 m ok: 6 m
4.	Gkszl3	szabadon álló	30.000		15 %	70 %	6,0 lovarda 12	1 L/T	ek: 50 m
5.	Gkszl4	szabadon álló	30.000		30 %	40 %	12,0	1 L/T	ek: 50 m
6.	Gkszl5	oldalhatáron álló	2.500		30 %	25 %	8,0	1 L/T	ek: 15 m ok: 4 m

<sup>7</sup> Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

<sup>8</sup> Kiegészítette a 24/2020. (XI.27.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos: 2020.12.27-től.

#### **4. Az ingatlan bemutatása, közművek**

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

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 2,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése jó.

Az ingatlan alatt feltehetően közművezetékek nem húzódnak, kivéve a tulajdoni lapon feltüntetett vízvezeték és azok védőövezetei miatt bejegyzett szolgálmi jog.

Az út Gkszl övezetben található. Nincs bekerítve, enyhén lejt. A tulajdoni lap szerint kivett út. A Szabályozási tervlapon a jelölt hrsz.-ú útnak megszüntető jelei látszanak.

#### **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 tehetőek: a település életében meghatározó szerepet nem játszik, településen belüli elhelyezkedése jó, mivel a Gkszl övezetben található, párhuzamosan a Fót felé vezető úttal.

#### ***Módszertani megfontolások:***

Az Állóeszköz 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 összeegyeztethetőek.

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 eltérő nagysága  
alapozás módja  
fő teherhordó szerkezetek megoldásai  
födémek megoldásai

tetőszerkezet kialakítása

határoló szerk., nyílászárók  
burkolatok minősége,  
értéke  
szakipari munkák

épületgépezet,  
felszereltség, minőség  
épülettartozékok

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

**ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK**

felépítmény célja  
helyiségek száma  
belső elrendezés

komfortfokozat  
műemléki védettség

vízbazisvédelmi védőövezet

egyéb építészeti előírások

**ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.**

funkcióváltásra való  
alkalmasság  
átépíthetőség,  
megoszthatóság  
bővíthetőség

**TELEKADOTTSÁGOK**

telek alakja  
tájolás  
lejtés  
építési lehetőség  
talajtani viszonyok

**HASZNÁLATI SZEMPONTOK**

építés, felújítás éve  
komolyabb káresemények  
karbantartás helyzete

üzemeltetés  
rendeltetésszerű használat

**JOGI-, HATÓSÁGI SZEMPONT**

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

OÉSZ és helyi szabályozás

**INFRASTRUKTÚRA**

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

### *Ingyatlanpiaci környezet bemutatása*

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

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

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

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

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Európa, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitarthatna, az európai recessziójáról beszélhetünk, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Az áremelkedés már hetedik 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.

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

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait vettem figyelembe. Mivel a térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági adatbázis nincs, így a vizsgálati módszerekben Gksz övezetben lévő telkeket vizsgálok, értékcsökkentő korrekciót alkalmazva.

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 rendelkezéseimre 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 műszaki állapotú Mogyoródi ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom, de viszont nem tartalmaz egy adatbázis sem, olyan utakról adatokat amelyek esetleges megszűnésükkel a Szabályozási Terv szerint Gksz1 építési

övezetű besorolású telkekké válnak majd, így ezekre figyelemmel szükséges korrekciós tényezők alkalmazása.

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: autópálya közelsége, a terület építési övezeti besorolása + 10%.

Értékcsökkentő tényezők: településközponttól való távolsága, megszűnése esetén telekegyesítés valamelyik szomszédos ingatlannal, kínálati adatok felhasználása – 15 %

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez gazdasági, kereskedelmi ingatlanárakból indulok ki, csökkentve a fajlagos árat, - 5% - al az értéknövelő és érték csökkentő tényezők összesítése miatt.

Mogyoródon található fejlesztési területek sorolt ingatlanok:

50.029 m<sup>2</sup> fejlesztési terület 370 M Ft

25.600 m<sup>2</sup> gazdasági övezetben lévő telek 850 M Ft

2.844 m<sup>2</sup> fejlesztési terület 15 M Ft

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 eltűzött szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 1720/47 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 15.291 Ft/m<sup>2</sup>. Korrekciót alkalmazok, - 5% - ot. Ezáltal a fajlagos m<sup>2</sup> ár, a súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre figyelemmel, a – 5%-os korrekció eredményeként kerekítve 13.762 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő terület fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 13.762 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	Hrsz	A terület nagysága (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült bruttó kerekített értéke (Ft)
Mogyoród	1720/47	2.860	13.762	39.359.320	39,4 M Ft

**A mogyoródi 1720/47 hrsz-ú kivett út  
piaci, becsült bruttó forgalmi kerekített értéke: 39,4 M Ft,  
azaz Harminckilencmillió négyszázezer forint**

Ingatlan 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 kapcsolatban.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

**Tura, 2024. szeptember 11.**

**Fülöp Anna**  
**ingatlanvagyon értékbecslő**  
**Váll.ig.szám: ES - 245173**



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

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám:30005/70042/2024

2024.09.03

**MOGYORÓD**

Szektor: 53

**Belterület 1720/47 helyrajzi szám**

2146 MOGYORÓD Napraforgó utca.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett út	0	2860	0.00	

1. bejegyző határozat: 68706/2008.11.07

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahehelyezésével.

**II R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47588/2/2012.04.20

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2146 MOGYORÓD Dózsa György út 40.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68706/2008.11.07

eredeti határozat: 30455-3/2006.01.04

Tartós környezetkárosodás ténye  
az okiratban irt tartalommal.

jogosult:

név: KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG törzsszám: 15308380

cím : 1088 BUDAPEST Rákóczi út 41.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68706/2008.11.07

eredeti határozat: 33650/2/2007.01.25

Vezetékjog

"481 m2 területre".

jogosult:

név: DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. törzsszám: 10863877

cím : 2600 VÁC Kodály Zoltán utca 3.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 68706/2008.11.07

Önálló szöveges bejegyzés "keletkezett a 1720/28 helyrajzi szám megosztásából".

**Folytatás a következő lapon**

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/70042/2024

2024.09.03

MOGYORÓD

Szektor: 53

Belterület 1720/47 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35575/2012.02.02  
VezetékJog  
467 m2 nagyságú területre a VMB-241/2011. engedélyszámú Mogyoród 0.4 kV-os 1.sz. vezetékrendszer (20648) javára.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39478/2013.04.09  
VezetékJog  
286 m2 nagyságú területre a VMB-241/2012 engedélyszámú Detk - Zugló II. 220 kV-os távvezeték javára;.  
jogosult:  
név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT törzsszám: 12550753  
cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 45048/2013.05.31  
VezetékJog  
356 m2 nagyságú területre a VMB-218/2012. engedélyszámú Detk - Zugló I. 220 kV-os távvezeték javára;.  
jogosult:  
név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT törzsszám: 12550753  
cím : 1031 BUDAPEST Anikó utca 4.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE