



**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

872-1/2025

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület

**2025. január 27. napján tartandó ülésére**

**Tárgy: Mogyoród 683/1 hrsz vásárlási szándéka**

**Melléletek: Kérelem, 2023-as értékbecslés, Kivonat, Tulajdoni lap**

**Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester**

**Előterjesztést készítette: Sike Mariann műszaki és vagyongazdálkodási irodavezető**

**Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2025.01.17. (jegyző/helyettes tölti ki!)\***

**Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Nagy Ildikó (jegyző/helyettes)\* (szignója)**

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Vargáné Kurfis Erika (irodavezető/helyettes)\* (szignója)**

**Tárgyalta: PB, TKB**

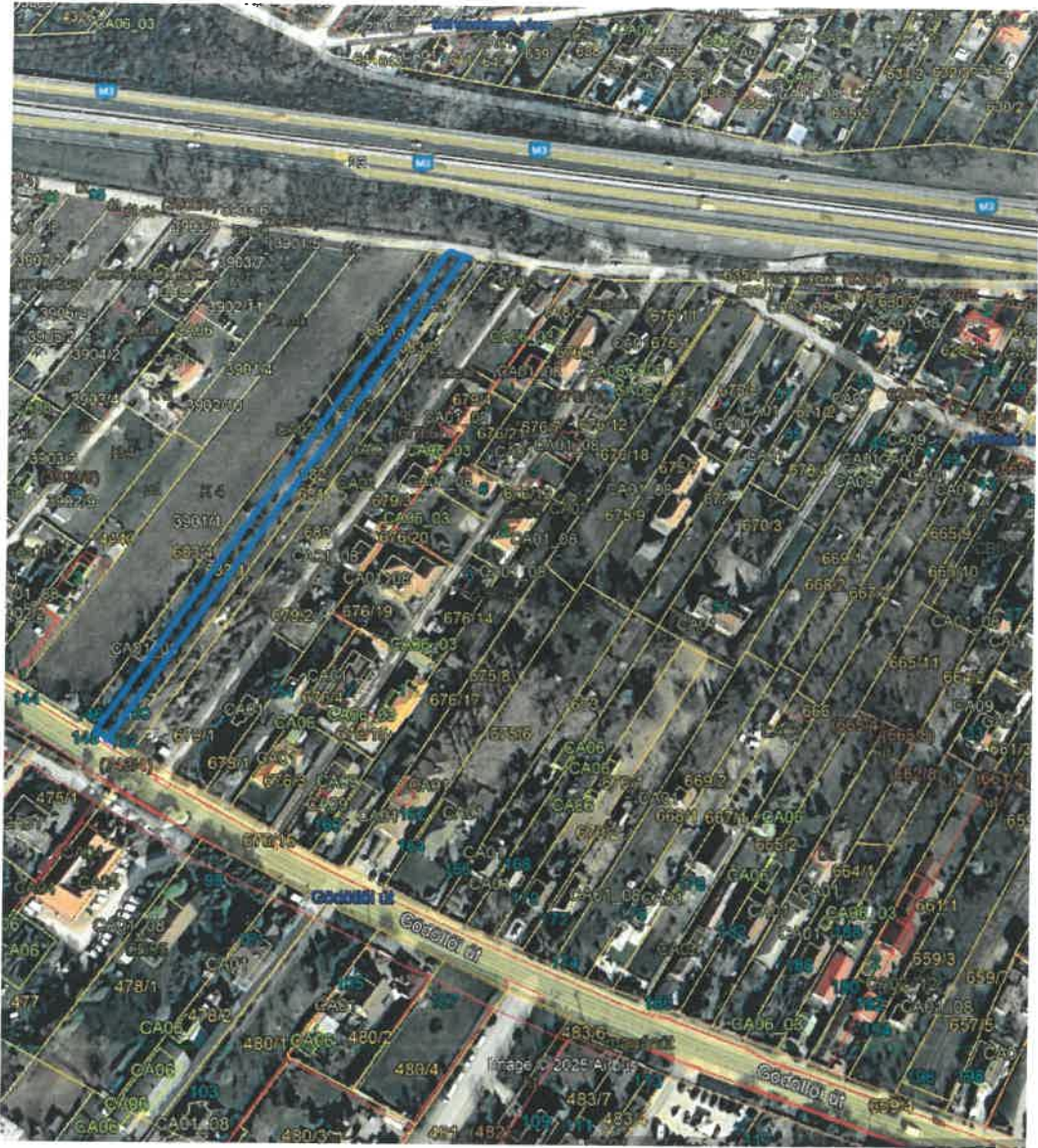
A Képviselő-testület ülése *1:			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség*		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének 2022.08.15-én megtartott nyilvános rendkívüli ülésén a 312/2022. (VIII.15.) határozata alapján úgy döntött, hogy a 683/1 hrsz.-ú ingatlan, amely természetben a Mogyoród Gödöllői út 148. belterületi „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 888 m<sup>2</sup> nagyságú Kátai Imre és Kátai Erika Szilvia tulajdonosok 314/940 és 314/940-es tulajdonú hányadú ingatlanokat meg kívánja vásárolni. Az adás-vétel korábban nem történt meg. 2024. decemberében a tulajdonosok megkeresést küldtek arra való tekintettel, hogy az ingatlant el kívánják adni az Önkormányzatnak. Arra való tekintettel, hogy a mellékletet képezi egy ingatlan értékbecslés, amely 2023. évben készült és érvényessége 6 hónap, ezért szükséges egy új értékbecslés kérése az ingatlan forgalmi értékéről.

\* megfelelő szövegrész aláhúzendó

\*\* megfelelő szövegrész aláhúzendó



Kérem a tisztelt Képviselő-testületet alakítsa ki álláspontját az ingatlan vásárlással kapcsolatban.

**Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 683/1 hrsz.-ú, belterületi „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágú, 888 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 628/940 tulajdoni hányad részben felkínált ingatlant meg kívánja vásárolni,
2. felhatalmazza a Polgármestert, hogy kérjen be ingatlan értékbecslést és a következő Képviselő-testületi ülésre hozza vissza döntésre.

**Határidő:** 2025.02.24.

**Felelős:** Műszaki iroda útján, Polgármester

Mogyoród, 2025.01.15.

  
**Trabalka Szilvia**  
polgármester



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

Oldal: 1/5

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/3529/2025

2025.01.15

**MOGYORÓD**

Szektor: 61

**Belterület 683/1 helyrajzi szám**

2146 MOGYORÓD Gödöllői út 148.

**I. RÉSZ**

Földrészlet területe változás előtt: 845 (m2) törlő határozat: 43424/2006.05.02

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 beépítetlen terület	0	888	0.00	

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 156/940 törlő határozat: 49998/1999.07.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 4730/1974.06.01

törlő határozat: 49998/1999.07.27

jogcím: kiigazítás

jogállás: tulajdonos

név : Jónás Sándor

szül. : 1923

a.név : Ruskál Julianna

cím : 1075 BUDAPEST Rumbach Sebestyén utca 8 2. emelet 10

4. tulajdoni hányad: 314/940 törlő határozat: 43471/1998.07.20

bejegyző határozat, érkezési idő: 932/1976.02.02

törlő határozat: 43471/1998.07.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Lédeczi Józsefné

sz.név: Kádár Irén

szül. : 1935

a.név : Czirják Rozália

cím : 1149 BUDAPEST Várna utca 9

5. tulajdoni hányad: 52/940

bejegyző határozat, érkezési idő: 35962/1989.05.25

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Jónás György

sz.név: Jónás György

szül. : 1945

a.név : Volenszki Teréz

cím : 3600 ÓZD Rákóczi Ferenc utca 23. B. ép.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 30005/3529/2025

2025.01.15

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület: 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 52/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35962/1989.05.25  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Gendur Sándorné  
sz.név: Jónás Terézia  
szül. : 1947  
a.név : Volenszki Terézia  
cím : 2217 GOMBA Vár utca 15.
7. tulajdoni hányad: 52/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35962/1989.05.25  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Jónás Sándor Lénárd  
sz.név: Jónás Sándor Lénárd  
szül. : 1964  
a.név : Volenszki Terézia  
cím : 2370 DABAS Pillangó utca 44.
8. tulajdoni hányad: 157/940 törlő határozat: 246812/2/2021.09.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37954/1993.06.22  
törlő határozat: 246812/2/2021.09.16  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Radil István  
szül. : 1948  
a.név : Fehér Mária  
cím : 5310 KISÚJSZÁLLÁS Apaffi utca 24
9. tulajdoni hányad: 157/940 törlő határozat: 246812/2/2021.09.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37954/1993.06.22  
törlő határozat: 246812/2/2021.09.16  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Ramos Sándorné  
sz.név: Radil Mária  
szül. : 1955  
a.név : Fehér Mária  
cím : 5331 KENDERES Bem út 9.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/3529/2025

2025.01.15

**MOGYORÓD**

Szektor: 61

Belterület: 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
**II. RÉSZ**

**10. tulajdoni hányad: 157/940**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43471/1998.07.20

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kátai Imre

sz.név: Kátai Imre

szül. : 1982

a.név : Sáska Mária

cím : 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32.

**11. tulajdoni hányad: 157/940**

bejegyző határozat, érkezési idő: 43471/1998.07.20

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kátai Erika Szilvia

sz.név: Kátai Erika Szilvia

szül. : 1989

a.név : Sáska Mária

cím : 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32.

**12. tulajdoni hányad: 156/940** törlő határozat: 33341/2001.02.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 49998/1999.07.27

törlő határozat: 33341/2001.02.06

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Jónásné Pokorni Mária

sz.név: Pokorni Mária

szül. : 1930

a.név : Ring Anna

cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Rumbach Sebestyén utca 8 2. emelet 10

**13. tulajdoni hányad: 78/940**

bejegyző határozat, érkezési idő: 33341/2001.02.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Haffner Tamás

sz.név: Haffner Tamás

szül. : 1971

a.név : Kádár Gizella

cím : 2146 MOGYORÓD Táncsics út 31/A

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/3529/2025

2025.01.15

**MOGYORÓD**

Szektor: 61

Belterület: 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

**II R É S Z**

**14. tulajdoni hányad: 78/940**

bejegyző határozat, érkezési idő: 33341/2001.02.06  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Bóna Rita  
sz.név: Bóna Rita  
szül. : 1971  
a.név : Katus Julianna  
cím : 1148 BUDAPEST Gyarmat utca 47/A. 6.lph.3.em. 99.

**15. tulajdoni hányad: 157/940**

bejegyző határozat, érkezési idő: 246812/2/2021.09.16  
jogcím: elbirtoklás  
jogállás: tulajdonos  
név : Kátai Imre  
sz.név: Kátai Imre  
szül. : 1982  
a.név : Sáska Mária  
cím : 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32.

**16. tulajdoni hányad: 157/940**

bejegyző határozat, érkezési idő: 246812/2/2021.09.16  
jogcím: elbirtoklás  
jogállás: tulajdonos  
név : Kátai Erika Szilvia  
sz.név: Kátai Erika Szilvia  
szül. : 1989  
a.név : Sáska Mária  
cím : 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32.

**III R É S Z**

**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35962/1989.05.25**

Özvegyi jog  
utalás: II /5-7.  
jogosult:  
név : Jónás Sándor  
szül. : 1923  
a.név : Ruskál Julianna  
cím : 1075 BUDAPEST Rumbach Sebestyén utca 8 2. emelet 10

**2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35839/1999/1994.11.01**

Magassági építési korlátozás  
jogosult:  
név: MOGYORÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT törzsszám: 15391580  
cím : 2146 MOGYORÓD Dózsa Gy. út 40

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/3529/2025

2025.01.15

**MOGYORÓD**

Szektor: 61

Belterület: 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36091/2012.02.02

VezetékJog

2 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 : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30767/2019.01.08

törlő határozat: 247567/2022.10.14

Perindítás

11.P.22.108/2017/14.

jogosult:

név: GÖDÖLLŐI JÁRÁSBÍRÓSÁG

cím : 2100 GÖDÖLLŐ Dózsa György út 19.

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



## ÉRTÉKBECSLÉS

A TERMÉSZETBEN ÉS TULAJDONI LAP SZERINT

2146 MOGYORÓD GÖDÖLLŐI ÚT 148. SZÁM ALATTI  
683/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN PIACI (FORGALMI) ÉRTÉKÉNEK  
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

### MEGRENDELŐ

---

KÁTAI ERIKA SZILVIA  
1165 BUDAPEST, LINDA TÉR 5, IV/4.

### KÉSZÍTETTE

---

KORÉNYI KATALIN  
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ  
1149 BUDAPEST, MOGYORÓDI ÚT 47.

2023. MÁRCIUS 21.



## TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKBESZLÉSI ÖSSZEFOGLALÓ .....	3
1 MEGBÍZÁS .....	4
2 ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS .....	5
3 KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA .....	6
4 INGATLAN –NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA .....	7
5 INGATLAN ISMERTETÉSE .....	7
5.1 INGATLAN KÖRNYEZETE, ELHELYEZKEDÉSE .....	7
5.2 INGATLANRÉSZ MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE .....	8
5.2 FÖLDTERÜLET JELLEMZÉSE .....	9
5.3 INGATLANRÉSZEK JELLEMZÉSE .....	12
6 ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS MÓDSZEREI .....	12
6.1 PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER .....	12
7 VÉGSŐ ÉRTÉK .....	16
8 MELLÉKLETEK .....	17

**ÉRTÉKBECSLÉSI ÖSSZEFOGLALÓ**

- Tárgya** a tulajdoni lap szerint és fizikailag 2146 MOGYORÓD Gödöllői út 148. szám alatti, 683/1 helyrajzi számon, kivett beépítetlen területként bejegyzett ingatlan 940/940 tulajdoni hányada.
- Tulajdonos** II/5: Jónás György 52/940, II/6: Gendur Sándorné 52/940, II/7: Jónás Sándor Lénárd 52/940, II/10: Kátai Imre 157/940, II/11: Kátai Erika Szilvia 157/940, II/13: Haffner Tamás 78/940, II/14 Bóna Rita 78/940, II/15: Kátai Imre 157/940, II/16: Kátai Erika Szilvia 157/940 tulajdonrészrel
- Értékelés célja** Pillanatnyi forgalmi érték meghatározása, piaci összehasonlító módszerrel, hatósági eljáráshoz. Megbízó utasítására az értékelést Lke-1 övezeti besorolású telekként is elvégeztem.
- Értékelés hatálya** A 2023. március 16-ai szemléltől, mint fordulónaptól számítva változtatás nélkül 90 napig érvényes. Amennyiben a piaci viszonyok változatlanok maradnak, a határidő meghosszabbítható.

**Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve****19.600.000 Ft**

azaz, Tizenkilencmillió-hatszáz ezer forint

**A fajlagos (négyzetméterre vetített) értéke kerekítve:****22.000 Ft**

azaz,

**Huszonkettő ezer forint**

Megbízó utasítására elvégeztem az ingatlan összehasonlító elemzését Lke-1 besorolással is. Erre vonatkozóan, feltételezve, hogy csak ez az egy értékmódosító tényező tér el, a becsült piaci érték:  
**23.700.000 Ft.**

Értékesítés esetén, amennyiben az értékesítés az ÁFA-törvény hatálya alá tartozik, az általam megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is.

Kelt: Budapest, 2023. március 21.

Készítette:

.....  
**KORÉNYI KATALIN**  
ingatlanvagyon értékelő  
Nyilvántartási szám:43340501  
Engedélyszám:08680/2020



## 1 MEGBÍZÁS

Kátai Erika Szilvia (1165 Budapest, Linda tér 5., IV/4., [kataimarika61@gmail.com](mailto:kataimarika61@gmail.com)), mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakértőnek kért fel a 2146 Mogyoród, Gödöllői út 148.szám alatti, 683/1 helyrajzi számú ingatlan értékbecslésének megrendelésével.

A megrendelés alapján a 2146 Mogyoród, Gödöllői út 148.szám alatti, 683/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi (piaci) értékének megállapítása szükséges a jelenlegi VI2 besorolással, valamint egy feltételezett Lke-1 besorolással.

A „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan PEST VÁRMEGYÉBEN, BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓBAN, GÖDÖLLŐI JÁRÁSBAN, MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG BELTERÜLETÉN található.

A szakvéleményem elkészítésével kapcsolatos részletekről írásbeli megállapodást kötöttünk, rögzítettük a határidőt és az elvégzett munkáért járó díjazást oly módon, hogy az nem függ az értékbecslés végkövetkeztetésétől.

Megállapodtunk továbbá abban is, hogy a tulajdonos a rendelkezésére álló iratokkal és egyéb információkkal segíti munkámat.

Megbízómtól megkaptam az összehasonlításhoz szükséges adatokat.

A 2023. március 16-ai helyszíni szemle során az ingatlan területét bejártam. A helyszínen megvizsgáltam az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltam a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

## 2. ÖSSZEFOGLALÓ JELENTÉS

Az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok alapján készítettem el az értékelést.

Az ingatlan értékelésénél a következő jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- EVS – European Valuation Standards – Európai Értékelési Szabványok, 2020 – 9. kiadás.

Szakvéleményemben az értékelt ingatlan tulajdonviszonyai és földrajzi fekvése alapján egyértelműen beazonosítom, majd részletesen elemzem környezetét, piaci szegmensét, valamint a Megbízó által rendelkezésemre bocsátott információk és a helyszíni bejárás alapján természeti adottságait, beépítési paramétereit, környezeti adottságokat, jogi- és hatósági szabályozási szempontokat.

Figyelembe véve az ingatlan természetét és használatát, a három alapvető ingatlanértékelési módszer közül a lehetséges forgalmi értéket valamennyi alkalmazható értékelési módszerrel megközelítem. Az alkalmazott módszerek metodikáját, majd az így kapott eredményeket jelentésben részletesen kifejtem.

Az általam becsült érték csak az értékelés fordulónapjára vonatkozik, kizárólag a jelentésben meghatározott célra tartom értelmezhetőnek az értékelési jelentésben részletesen bemutatott feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően.

### 3 KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

A nyilvántartási állapot bemutatása, a Megbízó által elmondottak valamint, a Megbízó által kiváltott tulajdoni lap alapján került megállapításra. A Megbízó szóban nyilatkozott arról, hogy az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatban szolgáltatott adatok a valóságnak megfelelnek. Továbbá tudomásul vette, hogy az értékbecslő a kapott információt nem köteles ellenőrizni. Az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogi természetű kérdésekért felelősséget nem vállalok.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen közvetlen, vagy közvetett érdekeltségem nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.

Az ingatlan fizikai és műszaki állapotának felmérését 2023. március 16-án szemrevételezéssel, valamint a Megbízó által szolgáltatott szóbeli információk együttes figyelembe vételével végeztem. Feltárássra, műszaki és statikai mérésekre a megbízás nem terjedt ki. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalok felelősséget. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltam.

A szakvéleményben rögzített adatok az ingatlan vizsgált időpontjában fennálló állapotát rögzítik.

Ezen értékelés a 2023. március 16-ai fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Amennyiben a piaci viszonyok, változatlanok maradnak, ez a határidő meghosszabbítható.

A szakvélemény 2 példányban készül, egy a Megbízó, egy a saját részemre.

Az értékbecslési szakvéleményt az értékbecslő magyar nyelven készítette. Jelen szakvélemény idegen nyelvre történő fordítása esetén a magyar nyelvű változat a hivatalos és irányadó, amennyiben az eredeti magyar nyelvű változat és a fordítás között eltérés lenne.

A szakvélemény kizárólag a megrendelés tárgyát képező ingatlan értékének meghatározásához használható fel, illetve kiadható hivatalok, bankok részére, hatósági eljáráshoz, de harmadik személy a felhasználására nem jogosult. A publikálás rendelkezési jogát fenntartom.

A megrendelő az általa adott adatok és információk valóságáért szavatol, és elismeri, hogy a szakvélemény azokra építkezik.

Kelt: Budapest, 2023. március 21.

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A 2023. MÁRCIUS 18-AI DÁTUMÚ E-HITELES TULAJDONI LAP ALAPJÁN	
<b>I.RÉSZ</b>	
CÍME A TULAJDONI LAP SZERINT	2146 MOGYORÓD GÖDÖLLŐI ÚT 148.
INGATLAN MEGNEVEZÉSE	kivett beépítetlen terület
HELYRAJZI SZÁMA	683/1
FEKVÉSE	Belterület
ALAPTERÜLETE	888 m <sup>2</sup>
SZÉLJEGY TARTALMA	nem tartalmaz bejegyzést
BEJEGYZŐ HATÁROZAT	Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba helyezésével.
<b>II.RÉSZ</b>	
TULAJDONVISZONY	II/5: Jónás György 52/940, II/6: Gendur Sándorné 52/940, II/7: Jónás Sándor Lénárd 52/940, II/10: Kátai Imre 157/940, II/11: Kátai Erika Szilvia 157/940, II/13: Haffner Tamás 78/940, II/14 Bóna Rita 78/940, II/15: Kátai Imre 157/940, II/16: Kátai Erika Szilvia 157/940 tulajdonrészrel
<b>III.RÉSZ</b>	
BEJEGYZŐ HATÁROZAT	Özvegyi jog, utalás II/5-7, jogosult: Jónás Sándor
BEJEGYZŐ HATÁROZAT	Magassági építési korlátozás, jogosult: Mogyoród Község Önkormányzat
BEJEGYZŐ HATÁROZAT	Vezetékjog 2 m <sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.

#### 5. INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 5.1 INGATLAN KÖRNYEZETE, ELHELYEZKEDÉSE

A község 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.

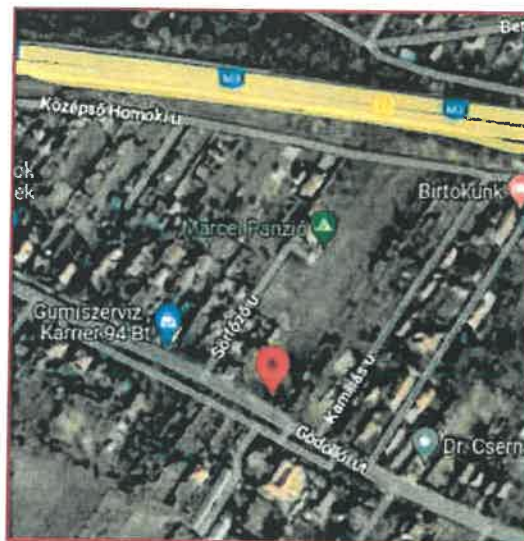
Fekvésének sajátossága, hogy a főváros alig néhány percre van autóval, a település megőrizte nyugodt, falusias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek Mogyoródra.

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.

Lákótt 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.

(forrás: wikipedia)

Az ingatlan elhelyezkedése műholdas térképen (forrás: Google maps)



## 5.2 INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Az ingatlan Pest vármegyében, Budapesti agglomerációban, Gödöllői járásban, Mogyoród nagyközség belterületén helyezkedik el, többségükben családi házakkal beépített részen, személy- és tehergépjárművel megközelíthető helyen.

### TÖMEGKÖZLEKEDÉSSEL

Budapest, Juhos utca megállóhelytől a Volánbusz menetrend szerinti járataival érhető el Mogyoród, Szadai-elágazás megállóhely, ahonnan az ingatlan kb. 3 perc séta távolságra található.

**GÉPIÁRMŰVEL**

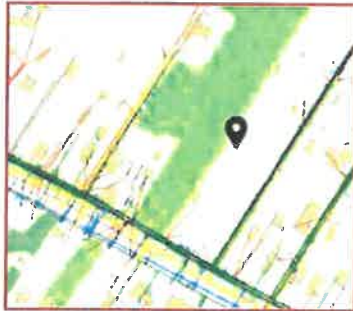
Budapestről az M3 – 23. kijárat – Szadai út – Gödöllői út útvonalon is megközelíthető az ingatlan.

**5.2 FÖLDTERÜLET JELLEMZÉSE**

**Telek** A vizsgált ingatlan Mogyoród nagyközségben, a Gödöllői út 148. szám alatt helyezkedik el, az ingatlan nyilvántartásba 683/1 helyrajzi számon bejegyezve. A telek bejáratán számozás nem látható, a Gödöllői út 146 és 150 számú ingatlanok között lehet bejutni a területre. Az ingatlan közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik, személy és tehergépjárművel is megközelíthető.

**Telek megközelíthetősége** Az ingatlan kiépített szilárd burkolatú úthálózaton keresztül közelíthető meg.

**Közművek (telken belül)** A telek területre a vezetékes víz és villany közmű bevezetett.



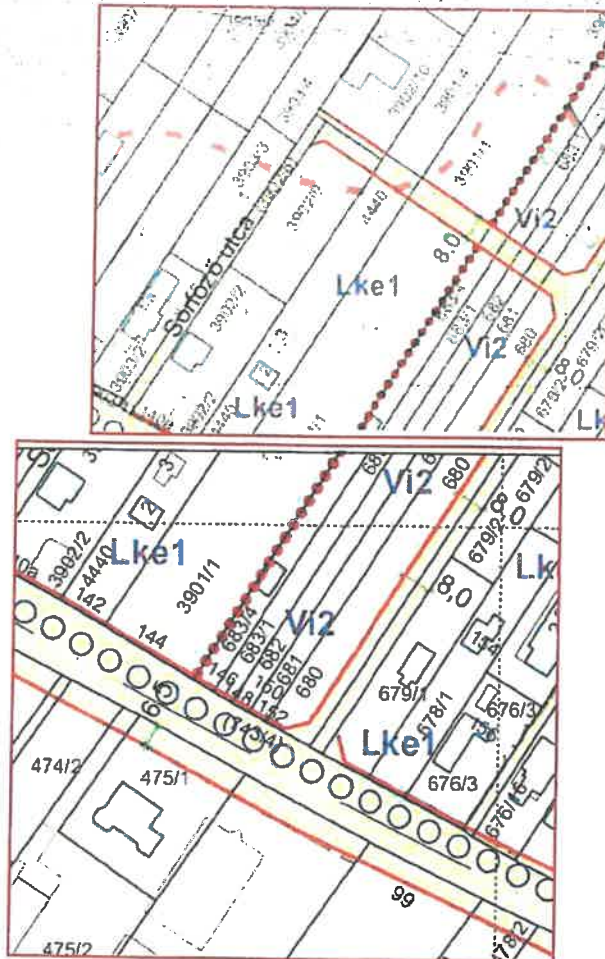
(forrás: e-közmű térkép)

**Telekhatár kerítettség** A telek bal oldali, 146-os szám felőli részén kerítés húzódik.

**Földterületen lévő építmény** A vizsgált földrészleten felépítmény nem található.

**Telek övezeti besorolása:** Vi2 – Vegyes intézményi terület





**Az övezeti besorolásnak megfelelő beépítési szabályok:**

**11/A. Intézményi terület beépítésének szabályai**

- 25/A. § (1) Az 1. és 2. mellékleten Vi jellel jelöltek az intézményi területek.
- (2) Az intézményi területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.
- (3) A Vi1 és Vi2 építési övezetben a) oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási, egészségügyi, vendéglátó és sport rendeltetések helyezhetők el, b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el kereskedelmi, rendeltetés, legfeljebb összesen telkenként 200 m<sup>2</sup> alapterülettel.



végezni, a szakvéleményben rögzítettem az Lke-1 besorolásnak megfelelő beépítési szabályokat is:

#### **Lke1 – kertvárosi lakóterület:**

#### **10. Lakóterületek beépítésének szabályai**

24. § (1) Az 1. és 2. mellékleten Lk jellel jelöltek a kisvárosias lakóterületek, Lke jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek.

(2) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként a)kereskedelmi, szolgáltató, b)hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c)kulturális, d)vendéglátó és szállás jellegű, e)igazgatási, iroda és f)sport rendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 12 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetészerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.

(3) Lakóterületen nem helyezhető el a) üzemanyagtöltő állomás, b) nem háztartási célú raktár épület.

(4) Lakóterületen a raktározás épületen kívül tilos.

(5) Lakóterületen a fő rendeltetésen felül a) önálló melléképület rendeltetése lehet aa) személygépkocsi tároló, ab)háztartási célú tároló, fűskamra, nyárikonyha, b) kiegészítő rendeltetesként ba) állattartás, bb) a védett településmagon kívüli, a gyorsforgalmi úttal határos vagy a gyorsforgalmi úttal határos közúttal határos telektömbökben a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés céljára lehet építményt elhelyezni.

(6) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület és támfalgarázs helyezhető el.

(7) Lakóterületen a)fekvő telek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókeret mélysége 3 m - ha ezzel a szomszédos építési telkek beépíthetőségét nem lehetetleníti el -, akkor is, ha az 1. mellékletben az építési övezetre nagyobb érték van meghatározva; b)az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben ba)az oldalkert 3 m-re csökkenthető akkor, ha az épület határoló falsíkjának távolsága a másik, beépített oldalhatártól mindenhol legalább 3 m bb)a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3

m, olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, és bc)a be nem épített oldalkert 3 m az olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m.



### 5.3 INGATLAN JELLEMZÉSE

A vizsgált ingatlan területe 888 m<sup>2</sup>. A telek természeti környezete részben rendezett. A Gödöllői útról nézve bal oldalra eső részek rendezettek, a jobb oldali részek rendezetlenek. A telek terület erősen lejtős, nadrágszj parcella jellegű. Mellette hasonló, nadrágszj parcella jellegű telkek találhatók, többségük rendezetlen állapotban. A telek hátsó (alsó) részére a burjánzó aljnövényzet miatt nem tudtam lejutni.

## 6 ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS MÓDSZEREI

A gyakorlatban az ingatlanok piaci értékét három különböző módszer valamelyikével lehet meghatározni, függően az ingatlan jellegétől és értékelés céljától.

1. *Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló*
2. *Hozamszámításon alapuló*
3. *Nettópótlási költség alapú*

### 6.1 PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MÓDSZER

A piaci összehasonlító módszer szerinti értékelést már meglévő konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esettel való összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, valamint ezen ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlanéval. Minimálisan három tényadatot kell az összehasonlításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és joghelyzeteket (pl. tehermentes ingatlan) szabad összehasonlítani, vagy az eltérő értékformák és joghelyzetek között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlított adatokból kerül sor az összehasonlító érték

megállapítására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

(Az elvet az 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.)

Az eljárás fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok vizsgálata
- A fajlagos alapár meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapár módosítása
- A végső érték kiszámítása a módosított alapár és az ingatlan méretének szorzata

**LKE besorolás**

JELLEMZŐK		VIZSGÁLT INGATLAN	ALAPHALMAZ		
		Pest megye, Mogyoród	1	2	3
			Pest megye, Mogyoród		
Gödöllői út		Újfalú	Település széle	Mély út	
TELEK TERÜLET		SSS m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	SS7 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>
KÍNÁLATI ÁR:			27 900 000 Ft	25 000 000 Ft	26 000 000 Ft
KÍNÁLATI ÁR KORREKCIÓ:			K (2023)	K (2023)	K (2023)
			-5 %	-5 %	-5 %
FAJLAGOS ÁR:			30 606 Ft/m <sup>2</sup>	26 776 Ft/m <sup>2</sup>	34 594 Ft/m <sup>2</sup>
Eltérő terület:	SSS m <sup>2</sup>		hasonló 0 %	hasonló 0 %	kisebb -5 %
Övezete	Lke-1		Vt1 10 %	Lke 0 %	Lke 0 %
Beépíthetőség	30%		50% -15 %	30% 0 %	30% 0 %
Szilárd burkolat elérhető	igen		igen 0 %	igen 0 %	igen 0 %
Bevezetett közművek	víz, villany		nincs 10 %	víz, villany, csatorna -5 %	víz 5 %
Elhelyezkedés - településen	átlagos		hasonló 0 %	kedvezőtlenebb 5 %	hasonló 0 %
Felvétele	erősen lejtős		enyhén lejtős -5 %	enyhén lejtős -5 %	enyhén emelkedő -5 %
Alakja	normális		normál -5 %	hasonló -5 %	normál -5 %
Felépítmény	nincs		nincs 0 %	nincs 0 %	nincs 0 %
Egyéb	nincs		nincs 0 %	nincs 0 %	panoráma -10 %
Kerítettség	nincs		részleges -3 %	nincs 0 %	nincs 0 %
Extra	nincs		nincs 0 %	nincs 0 %	nincs 0 %
FAJLAGOS ÉRTÉK:			28 158 Ft/m <sup>2</sup>	24 098 Ft/m <sup>2</sup>	27 675 Ft/m <sup>2</sup>
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:			26 644 Ft/m <sup>2</sup>		
SZÁMÍTOTT PIACI ÉRTÉK:			23 700 000 Ft		



Vti besorolás

JELLEMZŐK	VIZSGÁLT INGATLAN	ALAPHALMAZ					
		1	2	3			
	Pest megye, Mogyoród	Pest megye, Mogyoród					
		Gödöllői út	Újfalu	Település széle	Mély út		
TELEK TERÜLET	888 m <sup>2</sup>	866 m <sup>2</sup>	887 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>			
KÍNÁLATI ÁR:		27 900 000 Ft	25 000 000 Ft	26 000 000 Ft			
KÍNÁLATI ÁR KORREKCIÓ:		K (2023)	K (2023)	K (2023)			
		-5 %	-5 %	-5 %			
FAJLAGOS ÁR:		30 606 Ft/m <sup>2</sup>	26 776 Ft/m <sup>2</sup>	34 594 Ft/m <sup>2</sup>			
Eltérő terület:	888 m <sup>2</sup>	hasonló	0 %	hasonló	0 %	kisebb	-5 %
Övezet	Vi 2	Vt1	0 %	Lke	-10 %	Lakó	-10 %
Beépíthetőség	25%	50%	-20 %	30%	-5 %	30%	-5 %
Szülési birtok -on elérhető	igen	igen	0 %	igen	0 %	igen	0 %
Bevezetett közművek	víz, villany	nincs	10 %	víz, villany, csatorna	-5 %	víz	5 %
Elhelyezkedés - településen	átlagos	hasonló	0 %	kedvezőtlenebb	5 %	hasonló	0 %
Felvezetés	erősen lejtős	enyhén lejtős	-5 %	enyhén lejtős	-5 %	enyhén emelkedő	-5 %
Alakja	normális	normál	-5 %	hasonló	-5 %	normál	-5 %
Felépítmény	nincs	nincs	0 %	nincs	0 %	nincs	0 %
Egyéb	nincs	nincs	0 %	nincs	0 %	panoráma	-10 %
Kertfészeség	nincs	részleges	-3 %	nincs	0 %	nincs	0 %
Extra	nincs	nincs	0 %	nincs	0 %	nincs	0 %
FAJLAGOS ÉRTÉK:		23 567 Ft/m <sup>2</sup>		20 082 Ft/m <sup>2</sup>		22 486 Ft/m <sup>2</sup>	
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÉRTÉK:		22 045 Ft/m <sup>2</sup>					
SZÁMÍTOTT PIACI ÉRTÉK:		19 600 000 Ft					

A megfelelő hasonlító adatok hiánya miatt a szokásosnál magasabb korrekció alkalmazása volt szükséges.



## 7 VÉGSŐ ÉRTÉK

Annak érdekében, hogy a végső érték a valós piaci értéket mutassa, a helyi adottságok figyelembevételével a piaci összehasonlító módszert 100%-ban vettem figyelembe. Ennek alapján az ingatlan végső értéke a vizsgált időszakban:

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve

**19.600.000 Ft**

azaz,

Tizenkilencmillió-hatszázézer forint

A fajlagos (négyzetméterre vetített) értéke kerekítve:

**22.000 Ft**

azaz

Huszonkétezer forint

Értékesítés esetén, amennyiben az értékesítés az ÁFA-törvény hatálya alá tartozik, az általam megállapított érték tartalmazza az ÁFA összegét is.



## 8 MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP MÁSOLATA
- FÉNYKÉPEK

Egyesült Magyarországi Köztársaság Gödöllői Ady Endre sétány 60. B. 303		Ország: HU	
<b>Ehitértelmű tulajdoni lap - teljes másolat</b>			
Mégsejtékszám: 38118012023 20230918			
<b>MOGYORÓD</b>		Székhely: 61	
<b>Belföldi terület</b>	<b>683/1 helyrajzi szám</b>		
2146 MOGYORÓD Gödöllői út 148			
		<b>TERÜLET</b>	
Földrészlet területe adózás előtt:	645 (m <sup>2</sup> )	terület	kat. t. jog. osztály adatok
1. Az ingatlan adatai	terület határozat: 43424/2006.05.02	ha m <sup>2</sup>	k fill
alrészlet adatai			
művelési ág/belvízt. megnevezés/	nr. o	ha m <sup>2</sup>	ter. kat. jog. osztály adatok
			ha m <sup>2</sup> k fill
-----			
Kivett beépítetlen terület	5	688	0.00
1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAI forgalmabeljegyzéssel.			
		<b>JURISZ</b>	
4. tulajdoni hányad: 156/940	terület határozat: 45998/1999.07.27		
bejegyző határozat, érkezési idő: 4726/1974.06.01	terület határozat: 49998/1999.07.27		
jog cím: kinyújtás			
jogállás: tulajdonos			
név: Jonas Sándor			
szül.: 1923			
a.név: Ruskál Julianna			
cím: 1075 BUDAPEST Rumbach Sebestyén utca 8 2. emelet 10			
		<b>JURISZ</b>	
4. tulajdoni hányad: 314/940	terület határozat: 43421/1998.07.20		
bejegyző határozat, érkezési idő: 932/1976.02.02	terület határozat: 43411/1998.07.20		
jog cím: adásvétel			
jogállás: tulajdonos			
név: Lederzi Józsefne			
sz.rév: Kádár Irén			
szül.: 1935			
a.név: Csirják Rozália			
cím: 1149 BUDAPEST Várna utca 9			
		<b>JURISZ</b>	
5. tulajdoni hányad: 52/940	terület határozat: 35982/1989.05.25		
bejegyző határozat, érkezési idő: 35982/1989.05.25			
jog cím: öröklés			
jogállás: tulajdonos			
név: Jonas György			
sz.rév: Jonas György			
szül.: 1945			
a.név: Valenszki Teréz			
cím: 3600 ÖZD Rákóczi Ferenc utca 73. B. ép.			
Folytatás a következő lapon			





Pécsi Vármegyei Közigazgatási  
Gödöllői Adó Igazgatóság 101 14 700

Oldal 2/5

Esztercsen tulajdoni lap - teljes másolat  
Megnevelés szám: 3841814.2021  
2021.03.18

**MOGYORÓD**

Sz. l. e. o. j.

**Beltartalom** 683/1 helyrajzi szám

Felvitel és előző lapról  
B. R. F. 7

6. tulajdoni hányad 57/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35962/1989.05.25  
jogcím öröklés  
jogállás tulajdonos  
név Gendur Sándorné  
sz. név János Terézia  
szül. 1947  
a. név Volenszki Terézia  
cím 2317 GÖRBE Vár utca 15.

7. tulajdoni hányad 57/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35962/1989.05.25  
jogcím öröklés  
jogállás tulajdonos  
név Jónás Sárdai Lénárd  
sz. név Jónás Sárdai Lénárd  
szül. 1964  
a. név Volenszki Terézia  
cím 2370 DABAS Pillango utca 44.

8. tulajdoni hányad 157/940 törölő határozat: 246812/2/2021.09.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37954/1993.06.22 törölő határozat: 246812/2/2021.09.16  
jogcím öröklés  
jogállás tulajdonos  
név Radil István  
szül. 1948  
a. név Fehér Mária  
cím 5310 KISÚJSZÁLLÁS Apolló utca 24

9. tulajdoni hányad 157/940 törölő határozat: 246812/2/2021.09.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37954/1993.06.22 törölő határozat: 246812/2/2021.09.16  
jogcím öröklés  
jogállás tulajdonos  
név Ramos Sándorné  
sz. név Radil Mária  
szül. 1955  
a. név Fehér Mária  
cím 5331 HENGERIS Hen utca 9.

Felvitel és előző lapról



Pest Vármegyei Közigazgatás  
Gödöllő Ady Endre utca 141 17 940

Hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megnevelés szám: 841844 2023

2023.08.18

0626 105

**MOGYORÓD**

Sektor 61

Belföldi 683/1 helyrajzi szám

Érdekelt az eljárásról  
BUDAPEST

- 10 tulajdoni hányad: 157/940  
bejegyző határozat, érkezési idő 43471/1998.07.20  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név: Kátai Inre  
sz.rév: Kátai Inre  
szul.: 1982  
a.név: Sáska Mária  
cím: 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32.
- 11 tulajdoni hányad: 157/940  
bejegyző határozat, érkezési idő 43471/1998.07.20  
jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név: Kátai Erika Szilvia  
sz.rév: Kátai Erika Szilvia  
szul.: 1989  
a.név: Sáska Mária  
cím: 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32.
- 12 tulajdoni hányad: 156/940 torló határozat: 33341/2001.02.06  
bejegyző határozat, érkezési idő 45598/1999.07.27  
torló határozat: 33341/2001.02.06  
jogcím: ajándékozás  
jogállás: tulajdonos  
név: Jónásné Pokorni Mária  
sz.rév: Pokorni Mária  
szul.: 1930  
a.név: Ring Anna  
cím: 1075 BUDAPEST VII. KER. Rumbach Sebestyén utca E 2. emelet 10
- 13 tulajdoni hányad: 78/940  
bejegyző határozat, érkezési idő 33341/2001.02.06  
jogcím: vásárvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Haffner Tamás  
sz.rév: Haffner Tamás  
szul.: 1971  
a.név: Kádár Gizella  
cím: 2146 MOGYORÓD Táncsics ut 31/A

Folytatás a következő lapon



Pest Vármegyei Közművelődési  
Gödöllői Állami Könyvtár 60.11.201

Céltal 1 5

Értékelés tulajdoni lap - teljes másolat  
Mégrendelés szám: BSH18/4.3124  
2022.08.18

**MOGYORÓD**

Székhely 01

Belfelület 683/1 helyrajzi szám

Felvitel a közzététel  
RÉSZ

14 tulajdoni hányad: 78/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33345/2007.02.06  
jog cím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Bóna Rita  
sz. név: Bóna Rita  
szül.: 1971  
a. név: Katus Julianna  
cím: 1148 BUDAPEST Gyarmat utca 47/A. 6. lph 3. em. 99.

15 tulajdoni hányad: 157/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 246812/2/2021.09.10  
jog cím: elbirtoklás  
jogállás: tulajdonos  
név: Kátai Imre  
sz. név: Kátai Imre  
szül.: 1982  
a. név: Sáska Mária  
cím: 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32

16 tulajdoni hányad: 157/940  
bejegyző határozat, érkezési idő: 246812/2/2021.09.10  
jog cím: elbirtoklás  
jogállás: tulajdonos  
név: Kátai Erika Szilvia  
sz. név: Kátai Erika Szilvia  
szül.: 1989  
a. név: Sáska Mária  
cím: 1163 BUDAPEST Lillafüred utca 32

M. RÉSZ

1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35982/1989.05.25  
Örökös jog  
utalás: 11/75-7.  
jogcím:  
név: János Sándor  
szül.: 1923  
a. név: Rusnádi Julianna  
cím: 1075 BUDAPEST Ruzsácsi-Sebestyén utca 8 2. sz. 10

2 bejegyző határozat, érkezési idő: 35836/1995/1994.11.01  
Magassági építési korlátozás  
jogcím:  
név: MOGYORÓD KÖZSEGE ÖNKORMÁNYZAT forrasszám: 15281580  
cím: 2146 MOGYORÓD Dózsa úy. ut: 40

Felvitel a közzététel



Dist. Városi Községi Hivatal  
Gödöllő Ány István utca 60. 12. 841

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám: 38418043023  
30270318

Oldal 3/3

**MOGYORÓD**

Szektor 61

**Belföldi 68M belrajel szám**

Felirat az előző lapról  
M B E S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36091/2012.02.02  
Vezetői jog  
2 m<sup>2</sup> nagysága területre a VMB-241/2011. engedélyszámú Mogyoród 0.4 kv-os I sz.  
vezetékrendszer (ZC648) javára.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSZTŐ KFT. törzesszám: 12804983  
cím: 1132 BUDAPEST VÁTI ÚT 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30767/2019.01.02  
torló határozat: 247567/2022.10.14  
Per indítás  
11.P.22.1E8/2017/14  
jogosult:  
név: GÖDÖLLŐI JÁRÁSBÍRÓSÁG  
cím: 2100 GÖDÖLLŐ DÓRZA György út 15.

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.

NYILVÁNTARTÁSI HÍVÁS

FOTÓK



ingatlan környezete – Gödöllői út



bejárati rész



vízbekötés



telek



telek



telek

Tisztelt Trabalka Szilvia!

Évekkel ezelőtt a mogyoródi Önkormányzat arról tájékoztatott minket, hogy a Mogyoródi Helyi Építési Szabályzat szerint ingatlanunk Vi2 intézmény terület besorolású övezetbe tartozik, és az ingatlant az Önkormányzat meg kívánja vásárolni, miután közösségi célok megvalósítása érdekében az ingatlan tulajdonjogára igényt tart.

Sleisz Tamás vagyongazdálkodási és műszaki ügyintéző kollégájuk arról tájékoztatott minket a megkeresésünkre 2023. 02.14-én, hogy Mogyoród, Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött 2022.08.15-én a Mogyoród, 683/1 hrsz. megvásárlása ügyében, miszerint a tulajdoni hányadunkra felkínálnak bruttó 2.672.340 Ft-ot. Ezt előzetesen is elutasítottuk, és erre a levélre már nem is reagáltunk, hiszen ebben a levélben az is szerepelt, hogy ha ezt nem fogadjuk el, úgy az Önkormányzat további tárgyalásokat nem folytat a tulajdonosokkal azaz velünk, vásárlási szándékától eláll. A határozat száma: 312/2022. (VIII.15.) kt. A határozatot csatoljuk.

A múlt heti megbeszélésünkön említette, hogy a Polgármester Úr azt az információt adta a testületnek, hogy mi nem szeretnénk eladni az ingatlant. Ez ugyan igaz, viszont eladni el szeretnénk, de a fenti összegért semmiképpen sem, hiszen ez már évekkel ezelőtt is egy rendkívül alacsony ajánlat volt a mogyoródi telkek árát tekintve, ami azóta csak tovább növekedett.

A mi ingatlanunk korábban kivett beépítetlen terület besorolású volt, amit az Önkormányzat átsorolt Vi2 intézmény terület besorolású övezetbe, ezzel szinte lehetetlen a továbbiakban, hogy másnak értékesítsük a telkünket, kizárólag Önöknek, viszont az alapján ahogy a Polgármester Úr kommunikált velünk, nekünk az csapódott le, hogy konkrétan visszaélt a helyzettel, hogy másnak nem tudjuk eladni, így adjuk el az Önkormányzatnak "virágföld" árában. Elnézést a kifejezésért, de így tudjuk a legegyszerűbben leírni ezt a helyzetet.

Mi próbáltunk tárgyalásra lehetőséget kapni, de ahogy azt a fenti határozatban is egyértelműen kijelentették korábban, nem voltak hajlandóak tárgyalni velünk. Csatolunk értébecslést is, melyet Korényi Katalin egyéni vállalkozó készített, ez 2023. március 21-én készült, amely lassan 2 éves lesz, azóta értelemszerűen az ingatlanárak nem csökkentek, sőt. Eszerint a mi ingatlanunk forgalmi értéke (így hogy az Önkormányzat átsorolta) 19.600.000 Ft (ahogy láthatja a csatolt értébecslésben, Lke-1-es besorolással az értéke 23.700.000 Ft lett volna).

Az Önkormányzat is készítettett korábban (2022.július 4-én) egy értébecslést Fülöp Annával amelyben az adatok nem hiteles forrásból származnak, továbbá olyan indokolatlan mértékű korrekciós tényezőket alkalmaztak, amelyek tényleges levezetése, indokai összehasonlításra alkalmas módon nem kerültek az értébecslésben kimutatásra, így az a megalapozott döntés meghozatalához álláspontunk szerint nem vezethetett (ezt az Ügyvédünkkel is egyeztetjük annak idején, tehát ezt nem mi gondoltuk így egyedül). Ezt bizonyította az általunk felkért Korényi Katalin értébecslése, amelyben nagyságrendekkel nagyobb forgalmi értéket állapított meg (csatolva). A mi értébecslésünkben tételesen összehasonlításra

alkalmas módon kimutatták, az ingatlanra vonatkozó korrekciós tényezőket, azokat indoklással és számadatokkal is alátámasztották, így az általa elkészített értékbecslés megalapozott, döntéshozatal alapját képezhette volna.

Ahogy megbeszéltük november 25-én azért írtuk Önnek ezt a levelet, mert szeretnénk jelezni, hogy a korábbi információkkal ellentétben az eladási szándékunk továbbra is aktuális, nagyon örülünk annak, hogy valójában az Önök részéről is. Szeretnénk újra elindítani ezt a folyamatot és tárgyalni Önökkel az eladási árról, hogy ezt az évek óta húzódó ügyet mindkét fél számára előnyös módon le tudjuk zárn.

Köszönjük szépen a visszajelzésüket előre is!

Üdvözlettel:  
Kátai Erika Szilvia

Kelt: Budapest 2024. december 3.

**KIVONAT**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2022.08.15-én megtartott nyilvános rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 312/2022.(VIII.15.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 683/1 hrsz. számú, zártkerti „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágú, 888 m<sup>2</sup> nagyságú, Kátai Erika tulajdonos (628/940 tulajdoni hányad) által felkínált ingatlant megvásárolja bruttó 2.672.340, - Ft értékben;
2. az 1.pont szerinti összeg a 2022. évi költségvetés K513 Tartalékok előirányzata sora terhére biztosítja;
3. ha az ingatlan tulajdonos nem fogadja el az önkormányzat által felajánlott árat, úgy további tárgyalásokat nem folytat a tulajdonosokkal, vásárlási szándékától eláll, és erről tájékoztatja az ingatlan tulajdonosokat;
4. felhatalmazza a Polgármestert az Önkormányzat jogi képviselője által előkészített adásvételi szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2022. december 31

Felelős: Polgármester útján Műszaki Iroda

**A szavazás eredménye: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.**

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród, 2022. augusztus 16.

*Króner Judit*  
Króner Judit  
jegyzőkönyvvezető





**Mogyoród Nagyközség Polgármestere**

*Jan. 12-12* *ERIKKA*  
*líznek*  
*Pap Lászlóval egyeztetni*

**Feladó:** Erika Kátai <katai.erika1989@gmail.com>  
**Küldve:** kedd 2024. december 3 19:44  
**Címzett:** polgarmester@mogyorod.hu  
**Tárgy:** 2146 Mogyoród, Gödöllői út 148. (681/1. hrsz.) eladása a Mogyoródi Önkormányzatnak  
**Mellékletek:** Kivonat 683-1 hrsz. Kátai Erika Szilvia.pdf; Mogyoród - Gödöllői út - telek - teljes\_értékbecslés.pdf; Levél\_2146 Mogyoród, Gödöllői út 148. (681 per 1. hrsz.) eladása\_Kátai Erika Szilvia.pdf

Tisztelt Trabalka Szilvia!

Ezúton is szereténk megköszönni a múlt hét hétfői (2024.11.25. 9 órai) megbeszélésünket, melyen Kátai Imre, Kátai Erika Szilva (jómagam) tulajdonosok és Kátai Imréné édesanyánk vett részt Önnel.

A megbeszélésünkön a tárgyban jelölt mogyoródi telkünk eladásával kapcsolatban egyeztettünk önnel.

Az ingatlan adatai: 2146 Mogyoród, Gödöllői út 148. hrsz 683/1.

Bátyámmal Kátai Imrével 314/940-314/940 arányban vagyunk tulajdonosai a kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlannak, amelynek alapterülete 888 nm.

A levelünket csatolmányként küldjük, nem ezen e-mail további részében.

Üdvözlettel és kellemes estét kívánunk!  
Kátai Erika Szilvia

