



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

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

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 2408- 9 /2025. S.E.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület
2025.04.28. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Ingatlan vásárlási kérelem, 1547/2 hrsz.**

Mellékletek: kérelem, tulajdonlap, értébecslés

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Soltész Edit műszaki ügyintéző

Előterjesztés jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025.04.16. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Dr. Nagy Ildikó jegyző (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: TKB, 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!

2025. február 11-én kérelem érkezett az **1547/2 hrsz.-ú Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadban lévő, 120 m² méretű, „kivett beépítetlen terület”** művelési ágú, *Lke1* övezeti besorolású **ingatlan vásárlására**, amely a Bajcsy-Zsilinszky köz mellett, azzal párhuzamosan található. A Kt. 90/2025. (III.31.) döntés értelmében a Testület hozzájárult az említett ingatlan értékesítéséhez. A műszaki iroda munkatársai az ingatlan

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

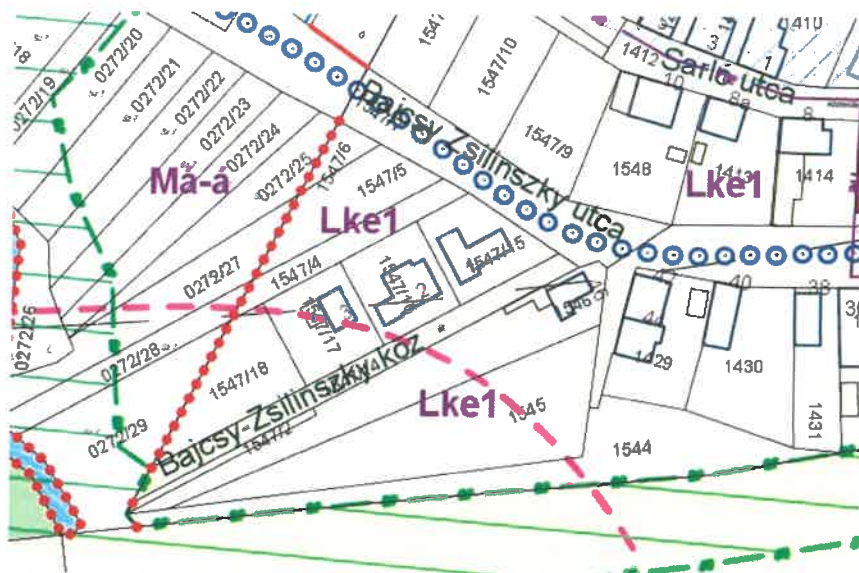
értékének megállapítására értékbecslőt vontak be. 2025.04.13-án az értékbecslés elkészült. Az értéktanúsítványban foglaltak az **ingatlan becsült forgalmiértékét bruttó 1,17 M Ft-ban** (azaz egymillió-egyszázhetvenezer forint) határozza meg.

3

Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Mogyoród belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	1547/2
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Mogyoród NK Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 13.
Az ingatlan területe	120 m²
Terhelés	nincs
Az értékelte vagyonelem	
Terület fajlagos bruttó piaci átlagértéke	9.698 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	1,17 M Ft azaz egymillió egyszázhetvenezer ft
Az értékbecslés érvényessége	90 nap

1. ábra: Értékbecslés (1547/2 hrsz) kivonata



2. ábra: HÉSZ mellékletének 71. szelvényének kivonata



3. ábra: Áttekintő térkép Mogyoródról

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy döntsön a kérelemről!

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a Mogyoród, 1547/2 hrsz.-ú (120 m²), a helyi építési szabályzat szerint jelenleg Lke1 építési övezetbe tartozó „kivett beépítetlen terület” ingatlant bruttó 1.170.000,- Ft 9.698,- Ft/m² áron kínálja megvételre Kérelmező részére;
- 2) felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására

Határidő: 2025.08.31.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2025.04.15.



Edith
am.
fi.

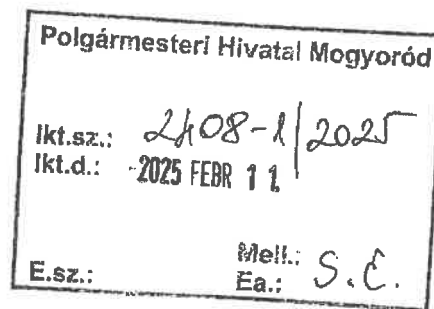
Műz.
02.11.11

2025 FEBR 10.

9

trabalka.szilvia@mogyorod.hu

Feladó: Szilvi Trabalka <trabalka.szilvi@gmail.com>
Küldve: vasárnap 2025. február 9 19:33
Címzett: Trabalka Szilvia
Tárgy: Fwd: Telekvásárlási kérelem .



Trabalka Szilvi
+36-30-327-0820

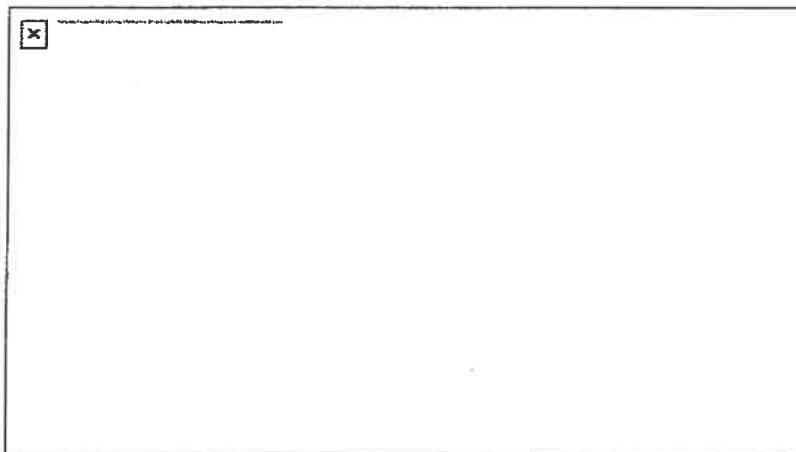
----- Továbbított levél -----

Feladó: László Kurfis <kurfislaszlo@gmail.com>
Dátum: 2025. febr. 9., V, 18:41
Tárgy: Telekvásárlási kérelem .
Címzett: Trabalka Szilvi <trabalka.szilvi@gmail.com>, László Kurfis <kurfislaszlo@gmail.com>

Tisztelt Polgármester Asszony, azal a kéressel fordulok önhöz, és bizottságok vezetőihez , hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 1547/2 zárvány telket mely 147m2ter részemre értékesíteni sziveskedjenek . Nevezet telet a tulajdonomban lévő1547/14 és 0272/28-29 telkeim megközelítésére lenne szükségem .
--Valamint szintén tulajdonomban lévő 1547/4, 1547/14, 1547/18.telkek telek alakításához hozzájárulni sziveskedjenek . Tisztelettel Kurfis László
Üdvözlettel/Best Regards/ Mit freundlichen Grüßen

Kurfis László e.v

H-2146 Mogyoród
Gödöllői út 191
Iroda: 06306962427
www.kurfistuzep.hu



Pest Vánegyei Körmányhivatal
Göddöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18977/2025

2025.03.07

MOGYORÓD

Szektor: 53

Belterület 1547/2 helyrajzi szám

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	120	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

I I R É S Z**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 44906/1994.08.12

jogcím: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: MOGYORÓD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2146 MOGYORÓD Dózsa Gy. út 40

törzsszám: 15391580

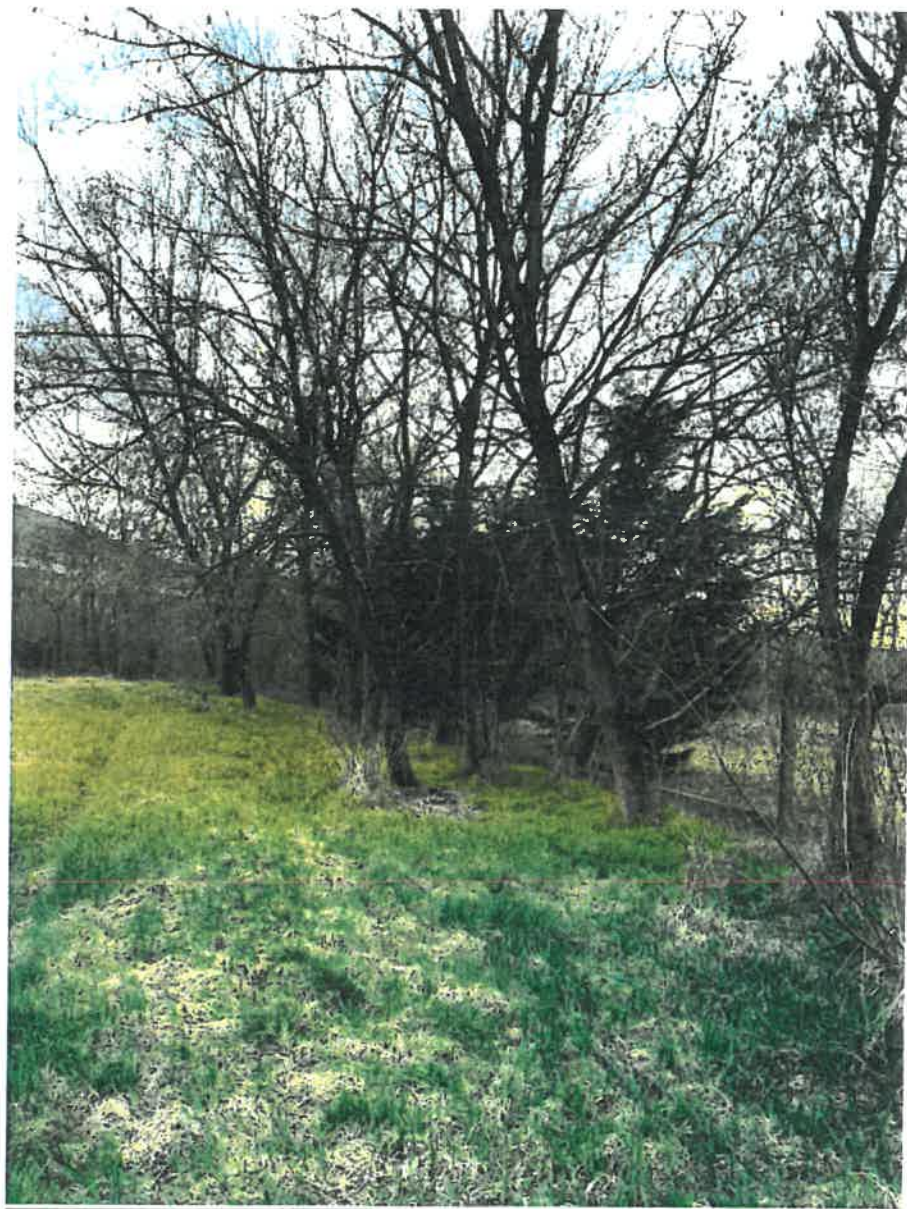
I I I R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53262/1997.12.20**

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1547 hrsz megosztásából.

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

Ingalanvayon értékelés



a mogyoródi 1547/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen területől

Az ingatlanvayon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: +36/30/5537213

@: monyoka63@gmail.com

Tura, 2025 április

Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló

Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése,
környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú
forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Mellékletek:

A tulajdoni lap, a Szabályozási terv kivonat és a HÉSZ kivonat az értébecslésbe bedolgozva

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Mogyoród Önkormányzat Polgármesterétől a mogyoródi 1547/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület értékelésére.

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

Az ingatlan Mogyoród NK Önkormányzat tulajdonában van.

Az értékelendő terület Mogyoród érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Lke-1 övezetbe sorolt terület, ami nem fedí a valóságot, mivel semmivel nem beépíthető a terület és valójában közlekedési terület mellett fekszik, ez egy majd 3 m széles csík, 120 m² nagyságban.

Mogyoród jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a terület közvetlen közelében Lke-1 és Má-á övezetbe sorolt területek találhatók.

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 Kukukkhegy, továbbá Gödöllővel, Szadával, Veregyházzal, 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 1,17 M 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 belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	1547/2
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Mogyoród NK Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. április 13.
Az ingatlan területe	120 m²
Terhelés	nincs
Az értékelt vagyonelem	
Terület fajlagos bruttó piaci átlagértéke	9.698 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	1,17 M Ft azaz egymillió egyszázhetvenezer ft
Az értékbecslés érvényessége	90 nap

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: 2146 Mogyoród, belterületi 1547/2 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület értékbecslése

Megbízó: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

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

Helyszíni szemle időpontja 2025. április 13.

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

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A mogyoródi 1547/2 hrsz - ú ingatlan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett beépítetlen terület” művelési ág megnevezéssel van bejelölve.

A Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a 2025. március 7 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 1547/2 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: kivett beépítetlen terület

Területe: 120 m²

Tulajdonos:

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

Terhelés: nincs

Figure 1

Editorial: 1572

```

11  $?=$?+get_lines($data);

```

● 謝しと感謝を区別する。 謝意だけでいい。

© 2001 by Kluwer Academic Publishers

Find:

100100

1000

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Directa brachistogon cerulea

17

1. <http://www.4mat.com> 和 <http://www.4mat.com> 43424/2008/09/10

Ingatlan-nyilvántartás Adatvédelmi és LAT (1936) adatvédelmi

8862

1. telefonon: hányad: 1/1

Magyarországi Hírlap, 1934. március 12.

203-15: 1990. evi LXV. tv.

legales: tulaydnon

DAV: NOGYCRÓE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

CLAS: 2146 HOGTFOCD D625A Gy ut 40

CROSSREF: 15391580

GL 452

betegség határozat, érkezési idő: 53262/1997.12.20

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1547 hrsz. megosztásából

Az E-hiteles tulajdoni lap masolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyeztik 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.

TRANSMISSION

Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet

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 istentiszteletek 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 jobbágys 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.

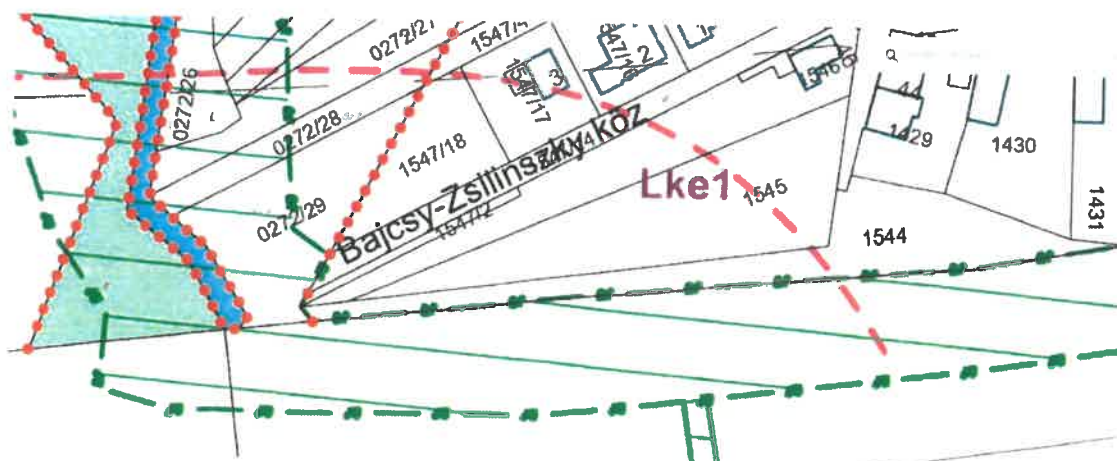
Lakott területei között elhalad a H8-as (gödöllői) HÉV vonala, melynek két megállási pontja van itt. Mogyoród HÉV-állomás a belterület keleti részén helyezkedik el, közúti elérését a 2101-es útból kiágazó 21 306-os számú mellékút biztosítja, Szentjakab megállóhely pedig a különálló Szentjakab-parkfalu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

A szóban forgó ingatlant a Bajcsy Zs. utcából lehet megközelíteni. A Bajcsy Zs. köz közvetlen szomszédságában, vele párhuzamosan húzódik az ingatlan. A Bajcsy Zs. köz viszont a megbízóm tulajdona, és ha ő lezárná a Bajcsy közt, akkor az önkormányzati tulajdonú ingatlan meg sem közelíthető. A megközelítése nem jó és kétséges.

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 Lke1 építési övezetben látható.

A közvetlen környezetében Lke1 és közlekedési övezetbe sorolt ingatlanok találhatók.

Az Önkormányzat számára célszerű lenne az ingatlan értékesítése, mivel semmire nem használható, hiába beépítetlen terület.

A HÉSZ előírásai az alábbiak: az Lke1 övezet paraméterei a táblázatban olvasható, amelyekből egyik sem teljesül a jelen telkünk esetében.

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

2.2. Kertvárosias lakóterületek¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítés: módja	legkisebb telkeszám telkeszámra m ²	legkisebb telkeszámra telkeszám m	legnagyobb beépítési mérték %	legkisebb telkeszám telkeszámra m ²	legnagyobb beépítési mérték %	főépület lakószoba telkeszámra m ²	egyéb
2	Lke1	oldatházakon álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	L - T/250	
3	Lke1-s	szabadon álló	550	14	30 %	50 %	5,0**	L - T/250	ek. 6 m
4	Lke2	oldatházakon álló	600	16	20 %	60 %	5,0**	L - T/300	ek. 7 m
5	Lke3	oldatházakon álló	700	18	25 %	50 %	5,0**	L - T/350	
6	Lke4	szabadon álló	700	16	20 %	70 %	5,0	L - T/350	ek. 6 m
7	Lke5	szabadon álló	700	18	25 %	50 %	5,5	L - T/350	ek. 5 m
8	Lke6	oldatházakon álló	800	18	20%	60 %	5,0	L - T/400	ek. 8 m

¹ Módosított a 16/2017 (IX. 18.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 1-től.

4. Az ingatlan bemutatása, közművek

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

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért 2,5 km-re találhatóak. Az ingatlan megközelítése nem jó, kétséges, bármikor megközelíthetatlenné válhat, ha a szomszédos ingatlan tulajdonos lezárja a közt, mivel az az ő tulajdona.

Az ingatlan alatt feltehetően közművezetékek nem húzódnak, közművel nem ellátott. Nincs bekerítve. A tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület, amit semmivel nem lehet beépíteni, több okból kifolyólag: nem teljesíti a HÉSZ előírásait az övezetre vonatkozóan, és kb. 3 m széles ami semmivel nem beépíthető, senki más számára nem hasznos ez a kis csík,

kivéve a szomszédos ingatlantulajdonost, aki egyesíteni tudja a saját tulajdonát képező Bajcsy közzel. A terület nincs gondozva, sem művelve, részben fákkal benőtt terület.

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, településen belüli elhelyezkedése nem jó.

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 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 eltérő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai földemek megoldásai tetőszerkezet kialakítása határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák épületgépészet, felszereltség, minőség épülettartozékok	ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés komfortfokozat műemléki védettség vízbázisvédelmi védőövezet egyéb építészeti előírások	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
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak	ALTERNATÍV HASZNOSÍTH. funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség TELEKADOTTSÁGOK telek alakja tájolás 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 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 melleleg 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, Eurózána, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az eurózána recessziójáról beszélnének, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulások miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

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.

Ingatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához nincsenek hasonló adottságú ingatlanok, mivel nem hasonlítható egy építési telekhez, mivel nem az. Mivel a térségben hasonló funkciójú és hasznosíthatósági adatbázis nincs, így a vizsgálati módszerekben értékcsoökkentő korrekciót alkalmazva állapítom meg a forgalmi értéket.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékebecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Mogyoródi ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom, de viszont nem tartalmaz egy adatbázis sem, olyan utakról adatokat amelyek esetleges megszűnésükkkel a Szabályozási Terv szerint Gkszl 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: nincs, 0 %

Értékcsökkentő tényezők: településen belüli elhelyezkedése, telek mérete, telek formája, telek nem beépíthető, HÉSZ szerinti övezeti besorolás teljesíthetlensége, közművek hiánya, idegen személy számára nem hasznosítható, patak kiöntésének veszélyeztetése, kínálati adatok felhasználása – 65 %

Az összehasonlító adatokat, igyekeztem egységesen vizsgálni. Az értékbecsléshez piaci árakból indulok ki, csökkentve a fajlagos árat, - 65% - al az értéknövelő és érték csökkentő tényezők összesítése miatt.

Mogyoródon található építési területek:

933 m2 nagyságú építési telek részleges közművel 19,9 M Ft

755 m2 nagyságú építési telek részleges közművel 32 M Ft

1076 m2 nagyságú telek összes közművel 32 M Ft

804 m2 nagyságú telek közmű nélkül 28,8 M Ft

1233 m2 nagyságú építési telek összes közművel 29,9 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 eltúlzott szórás.

A telek érték megállapításánál korrekciós tényezőt alkalmaztam.

Az átlagos érték meghatározása során a 1547/2 hrsz-ú ingatlan fajlagos bruttó m² ára 27.708 Ft/m². Korrekciót alkalmazok, - 65% - ot. Ezáltal a fajlagos m² ár, a súlyozott értéknövelő és értéksökkentő tényezőkre figyelemmel, a - 65%-os korrekció eredményeként 9.698 Ft/m².

Az értékelendő terület fajlagos bruttó m² ára 9.698 Ft/m².

Település neve	Hrsz	A terület nagysága (m ²)	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült bruttó kerekített értéke (Ft)
Mogyoród	1547/2	120	9.698	1.163.760	1,17 M Ft

**A mogyoródi 1547/2 hrsz-ú kivett beépítetlen terület
piaci, becsült bruttó forgalmi kerekített értéke: 1,17 M Ft,
azaz egymillió egyszázhetvenezer forint**

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

7. Korlátozó feltételek nyilatkozata

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

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán. A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor. Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló. Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. április 13.


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