



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: 960-8/2025. S.E.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület
2025.május 26. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Ingatlan vásárlási kérelem, 683/1 hrsz.**

Melléletek: tulajdonilap, értébecslés, összesítő

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Soltész Edit műszaki ügyintéző

Előterjesztés jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025.05.14.(jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Dr. Nagy Ildikó 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!

Mogyoród nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 20/2025.(I.27.) sz. határozatával döntött a Mogyoród, 683/1 hrsz.-ú belterületi „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 888 m2 nagyságú ingatlan 628/940 tulajdoni hányad részben felkínált ingatlan megvásárlásáról. A műszaki iroda munkatársai értébecslőt vontak be az ingatlan értékének megállapítására.

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény, valamint az Önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) önkormányzati rendelet 6. pontjának 22 § alapján, 1) 2) 3) bekezdései alapján. „vagyon szerzésére irányuló döntést a polgármesternek a mindenkori pénzügyi bizottsági feladatokat ellátó bizottság állásfoglalásával ellátott javaslata alapján a képviselő-testület dönt {....} az alábbi tartalommal:

- a) a vagyonelem megnevezése, ingatlan esetén helyrajzi számának megjelölése,
- b) forgalmi értékének megjelölése,
- c) a szerzés módja,
- d) az önkormányzat által vállalt fizetési feltételek,
- e) az önkormányzat ajánlati kötöttségének időtartama.

(3) Ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni a tovább hasznosítási lehetőségeit, illetve a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.”

Az értébecslést elkészítettük az ingatlanra a beidézett önkormányzati rendelet szerint. Ez alapján a teljes ingatlan forgalmi értéke **bruttó 16.300.000 Ft-ban** (azaz tizenhatmillió-háromszázezer forint) került meghatározásra.

A vételre felajánlott összesen 628/940 tulajdoni hányadra eső illetőség **10.889.787,- Ft.**

Fejlesztés esetén meglévő állapotában a 683/1 hrsz. ingatlan önmagában nem beépíthető.



1. ábra: HÉSZ mellékletének 61. szelvény kivonata



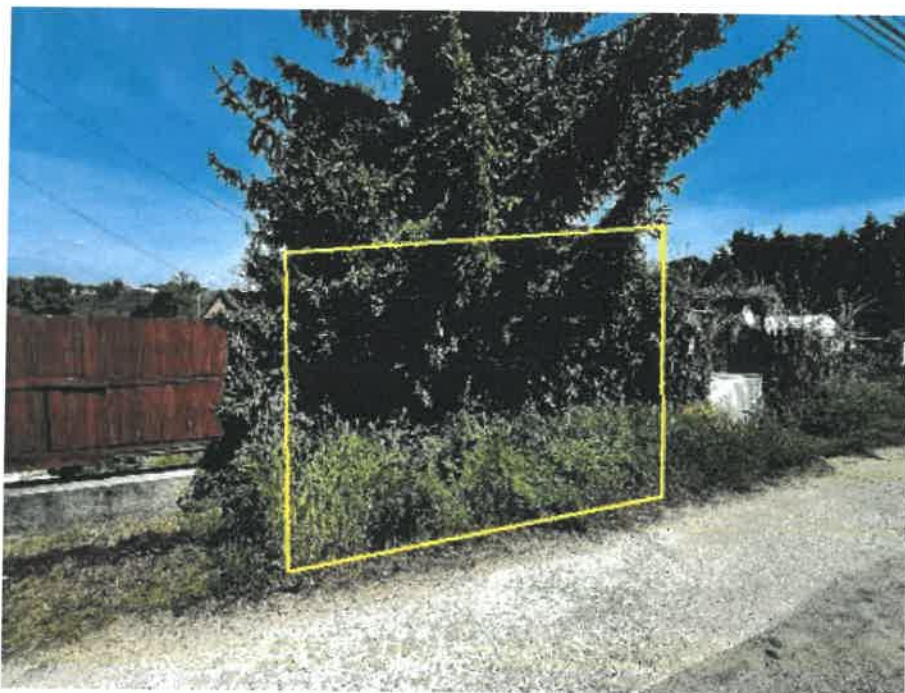
2. ábra: Áttekintő térkép Mogoródról a 683/1 hrsz. ingatlan jelölésével

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete a 694/2019.(XII.20.) határozatában döntött Vi2 övezetbe tartozó telektömb megvásárlásáról vagy kisajátításáról közpark, illetve a település ezen részének ellátását szolgáló közintézmény jövőbeli elhelyezése céljából. A határozattal érintett telektömböt a 680 hrsz., 681 hrsz., 682 hrsz., 683/1 hrsz., 683/2 hrsz., 683/3 hrsz., valamint a 683/4 hrsz. ingatlanok alkotják. Az elmúlt időszakban az önkormányzat rész tulajdon jogot szerzett a 680 hrsz. ingatlanban 5208/7812 tulajdoni hányaddal, és a 681 hrsz. ingatlanban 4/8 tulajdoni hányaddal. A többi ingatlanban nincs önkormányzati tulajdonrész. A 682 hrsz.-ú ingatlan holtig tartó haszonélvezeti joggal terhelt két személy javára.



3. ábra: keretelve a Vi2 övezetbe tartozó érintett telektömb

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY



Vizsgált ingatlan megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Vizsgált ingatlan címe, hrsz.:

2146 Mogyoród, Gödöllői út 148.

HRSZ: 683/1

Értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító módszerrel készült értékelés.

Az ingatlan piaci értéke a számítások alapján

16 300 000,- Ft

Budapest, 2025. 05. 07.

Maroshegyi Alfréd
Ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 05078/2018

4. ábra: Értékelési bizonyítvány – az értékbecslés kivonata

Amennyiben a költségvetés elbír egy ekkora értékű 628/940 tulajdoni hányadú vásárlást, úgy kérjük a T. Képviselő-testületet a határozati javaslat alapján felhatalmazást adjon a vételár megajánlására.

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

1. Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a 683/1 hrsz. számú, összesen 888 m² nagyságú, „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágú, Kátai Erika tulajdonos által felkínált ingatlan részt összesen 314/940 tulajdoni hányaddal megvásárolja bruttó 5.444.894, - Ft értékben;
- 2) a 683/1 hrsz. számú, összesen 888 m² nagyságú, „*kivett beépítetlen terület*” művelési ágú, Kátai Imre tulajdonos által felkínált ingatlan részt összesen 314/940 tulajdoni hányaddal megvásárolja bruttó 5.444.894, - Ft értékben;
- 3) az 1.) és 2.) pont szerinti összeget a 2025. évi költségvetés K62 Ingatlanok beszerzése létesítése sora terhére biztosítja; **a következő kikötéssel:** amennyiben a B5 felhalmozási bevételek, valamint a B7 felhalmozási célú átvett pénzeszközök teljesítése fedezetet biztosít.
- 4) 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;
- 5) felhatalmazza a Polgármestert az önkormányzat jogi képviselője által előkészített adásvételi szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Határidő: 2025.10.31.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2025.05.13.



Megbízó:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

$\alpha(z)$

2146 Mogyoród, Gödöllői út 148. szám,

belterület 683/1 hrsz.

alatti „kivett beépítetlen terület” elnevezésű ingatlanról.

Készült: 1 példányban
Ez az 1. példány
Kapták: 1. Megrendelő

Budapest, 2025. 05. 07.

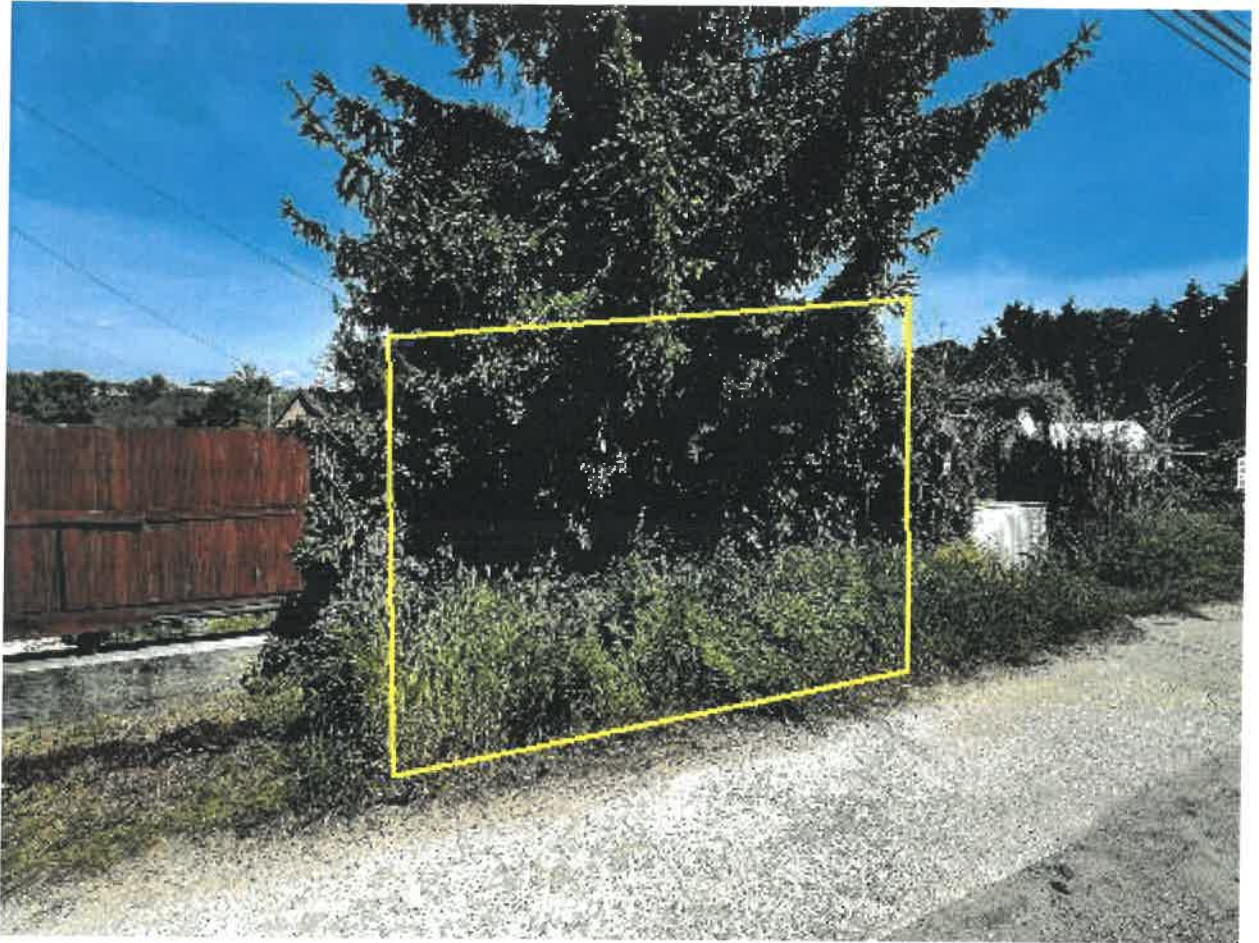
Készítette:

Maroshegyi Alfréd
Ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 08078/2018

Tartalom

Megbízás és cél.....	4
A megbízás tárgya	4
Kiinduló adatok	4
A szakértő feladata	4
A piaci érték fogalma.....	4
Általános értékelési módszerek.....	5
Piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló értékelés.....	5
Hozamelvű számításán alapuló értékelés	6
Költségalapú (nettó pótlási költség) értékelés.....	6
Általános rendelkezések, záradék	6
Az ingatlan általános bemutatása	8
** HÉSZ kivonat	10
Értékelés piaci összehasonlító értébecslési módszer alkalmazásával	11
Az értékek egyeztetése, az ingatlan forgalmi érték.....	12
Térkép	14
Fotó dokumentáció	15

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY



Vizsgált ingatlan megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Vizsgált ingatlan címe, hrsz.:

2146 Mogyoród, Gödöllői út 148.

HRSZ: 683/1

Értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító módszerrel készült értékelés.

Az ingatlan piaci értéke a számítások alapján

16 300 000- Ft

Budapest, 2025. 05. 07.


Maroshegyi Alfréd
Ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 08078/2018

Megbízás és cél

Az ingatlan érték megállapítását Mogyoród Nagyközség Önkormányzata megbízásából készítettem. Megbízó az ingatlan ingatlanpiaci forgalmi értékét kívánja megállapítani.

A megbízás tárgya

A 314/940 és 314/940 tulajdoni hányadban Kátai Erika és Kátai Imre tulajdonában álló Mogyoród belterület, 683/1 hrsz-ú tulajdoni lapon „Kivett beépítetlen terület” elnevezésű ingatlan.

Kiinduló adatok

A Megbízó adatszolgáltatás során rendelkezésünkre bocsátotta a tárgyi ingatlanhoz:

- Tulajdoni lap
- HÉSZ térkép részlet

A szakértő feladata

Szakértő feladata az ingatlan értékének meghatározása a mai piaci viszonyok alapján.

A szakértő vizsgálati módszere:

- a) Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentáció tanulmányozása.
- b) Helyszíni szemle tartása.
- c) A rendelkezésre bocsátott/álló adatok, dokumentum-információk feldolgozása, elemzése, értékelése.
- d) Bázisadatok beszerzése.
- e) Értékbecslés.
- f) Megállapítások, összefoglalás.
- g) Értékbecslés véglegesítése, Megbízó részére egy (1) példányban történő átadása.

A piaci érték fogalma

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

Általános értékelési módszerek

A piaci érték meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a hozamelvű számításon alapuló értékelés,
- b) a költségalapú értékelés,
- c) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

Piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló értékelés

„A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám, stb.) szorzataként.”

(25/1997. PM rendelet 1. sz. melléklete)

A fenti jogszabály rendelkezése szerint a „vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik”. A hivatkozott PM rendelet szerint az összehasonlító ingatlanok fajlagos alapértékének módosítása során az alábbiak közül, csak azokat a jelentős, a piaci értéket befolyásoló tényezőket kell figyelembe venni, melyek az összehasonlító ingatlanok és a vizsgált ingatlan adataiban eltérést mutatnak:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

Hozamelvű számításon alapuló értékelés

„A hozamelvű számításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.” (25/1997. PM rendelet 2. sz. melléklete).

Költségelapú (nettó pótlási költség) értékelés

A költségelvű értékelési módszer lényege, hogy az ingatlan értékét az előállítás költségeiből próbálják meg levezetni. A gazdasági környezet ugyanakkor nincs közvetlen összefüggésben a költséggel, ezt alátámasztja, hogy nagyon drágán is elő lehet állítani az ingatlant, arra mégsem lesz fizetőképes kereslet. A költségelvű módszer minden esetben bruttó pótlási költséggel számol, melyet igény szerint, de korrekcióval kell helyesbíteni, érvényesíteni a vizsgálat ingatlan állapotának megfelelően (nettó pótlási költség).

Az előbbiek alapján kimondható, hogy célszerű a piaci összehasonlító vagy a hozamszámításon alapuló módszert előnyben részesíteni, amennyiben az adatok hozzáférhetők.

Általános rendelkezések, záradék

Vagyonértékelés során a meghatározott eszköz, vagyontárgy értéke mindig egy adott időpontra vonatkozik, hiszen az érték nagysága folyamatosan változik, változhat. Ennek legfőbb oka, hogy a befektetők, vásárlók az adott ingatlant és az ezekkel összefüggő kockázatot az idő múlásával, az újabb és újabb információk birtokában másként ítélik meg, mindemellett a gazdasági helyzet változása az ingatlanok kereslet-kínálat viszonyát is erősen meghatározza.

- A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyonra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelők és értékesíthetők, és nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszeri eljárással nem lehetnének tisztázhatók.
- Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
- Jelen vagyonértékelésben felhasznált, a földterület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlanok tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon átruházási

okiratokban, vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel.

- Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt, nem végeztünk geodéziai, talajmechanikai, statikai, épületfizikai vizsgálatot. Az épületszerkezetre vonatkozó észrevételeket szemrevételezéssel és a helyszínen épületszerkezeti feltárás, károsítás nélküli megállapítások alapján hoztuk.
- Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat teljes mértékben betartották. Továbbá azt is feltételeztük, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől, vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetők vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.
- A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Ezen értékelést csak a Megbízó és az Értékelő együttes beleegyezésével adható ki külső személynek.
- Az értékelési dokumentáció csak teljes terjedelmében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, számokat, részeket kiemelni és önmagukban használni nem lehet.
- Az értékbecslés érvényességi ideje három (3) hónap.

A dokumentáció előlapján jelzett példányszámon felül a jelen értékbecslés sokszorosítása tilos, illetve kizárólag a készítő(k) engedélyével történhet.

Jelen értékbecslést készítő szakember a szolgáltatás teljesítésével kapcsolatos felelősségének mértékét a részére kifizetett munkadíj összegében korlátozza, melyet a megbízó kifejezetten elfogad.

Az ingatlan általános bemutatása

Helyszíni szemle:

Előzetes időpont egyeztetésre nem volt szükség. A telek az utca és az oldalhatár felől is szabadon megközelíthető, ezért egyeztetés nélkül helyszíni szemlét tartottam. A tárgyi ingatlant megtekintettem, saját használatra jegyzet és fotó dokumentáció készült. A műszaki tartalmat szemrevételezés útján mértem fel. A szemlén jegyzőkönyv nem készült.

Az ingatlan címe:(tulajdoni lap szerint)	2146 Mogyoród, Gödöllői út 148.
Helyrajzi száma:	683/1
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányaduk):	II/5 – 52/940 Jónás György ('45) II/6 – 52/940 Gendur Sándorné ('47) II/7 – 52/940 Jónás Sándor Lénérd ('64) II/10 – 157/940 Kátai Imre ('82) II/11 – 157/940 Kátai Erika Szilvia ('89) II/13 – 78/940 Haffner Tamás ('71) II/14 – 78/940 Bóna Rita ('71) II/15 – 157/940 Kátai Imre ('82) II/16 – 78/940 Kátai Erika Szilvia ('89)
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	III/1 – Özvegyi jog utalás: II/5-7 jogosult: Jónás Sándor ('23) III/2 – Magassági építési korlátozás jogosult: Mogyoród Község Önkormányzat III/3 – Vezetékjog jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
A telek területe (m ²):	888 m ²
A telek alakja, formája:	Téglalap alakú, rendkívül keskeny, nyújtott telek
A telek határai, kerítettsége:	A telek az ÉNY-i, ÉK-i és a DNY-i telekhatáron drótfonattal kerített, a több telekhatáron nyitott a szomszédos ingatlanok irányában.

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	A telek Mogyoród kevésbé lakott városrészében található, a telekre való bejutás – a főút felől – DNY-i irányból lehetséges.
Domborzati és lejtésviszonyok:	A Gödöllői út felől lejtős, majd erősen változó domborzati viszonyok jellemzik.
A terület beépítettsége, nyitottsága:	A vizsgált terület Mogyoród belterületéhez tartozik. Környezetében családi házak találhatóak,
Az ingatlanon jelenleg található:	Erősen cserjésedett, fákkal tarkított, gazdag aljnövényzettel benőtt terület.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Családi házak, lakóépületek
Településen belüli elhelyezkedése:	Családi házas övezetben, könnyen megközelíthető, de magas forgalmú útszakasz mellett található. Közelében a településen átvezető Gödöllői út található.
Megközelíthetősége:	Szilárd útburkolatú úton.
Közlekedési eszközök:	Szgk. busz és HÉV járatok.
Övezeti besorolás	Intézményterület, Vi2 övezet **
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kivett beépítetlen terület.
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	A telek formája és az övezeti besorolás miatt a hasznosíthatósága kétséges. A telek Gödöllői úttal határos része 5,6 m szélességű.
Közművesítettség	Nincs adat, feltehetően nincsenek a szolgáltatások bekötve,
Vízhálózat, csatornahálózat	Nincs adat.
Elektromos hálózat:	Nincs adat.
Gázhálózat:	Nincs adat.
Telefon, hírközlés	Elérhető.
Igényszint általánosan:	Elhanyagolt, helyreállítandó terület.

** HÉSZ kivonat

2.4. Intézményterület*

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telek- méret m ²	legkisebb kialakítható telek- szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület- magasság m	főépület lakászárm telkenként	egyéb
2	V10	zártkörű	5000		50%	25%	7,5*	10	akár 10 m
3	V12	szabadon álló	1200		25%	40%	8,5	10	akár Gödöllői út mentén 8 m

* Örményes épület esetén 8,5 m

Értékelés piaci összehasonlító értékbecslési módszer alkalmazásával

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZER ALAPJÁN

Adatok	Értékelt ingatlan	Adat 1	Adat 2	Adat 3
ingatlan: lakóház	2146 <i>Mogyoród, Gödöllői út 148.</i>	<i>Mogyoród, Őzike út</i>	<i>Mogyoród, Gödöllői út</i>	<i>Mogyoród, HÉV-állomás környéke</i>
ingatlan megnevezése:	<i>Telek, Vi2 övezet</i>	Építési telek	Építési telek	Építési telek
felépítmény alapterület (m ²)	0,00	0	0	0
telekterület (m ²)	888,00	1 280	866	1 485
kínálat K (2025) / tranzakciós T		K	K	K
kínálati ár (Ft)		49 900 000	22 500 000	65 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		38 984	25 982	43 771
kínálati árkorrekció:		-15%	-10%	-15%
módosított fajlagos alapár (Ft/hó/m ²)		33 137	23 383	37 205

Értékmódosító tényezők			
Infrastruktúra / Közművek miatt	-15%	0%	-15%
Építési lehetőség, hasznosítás, övezeti eltérés	-30%	-30%	-30%
Összes korrekció: *	-45%	-30%	-45%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	18 225	16 368	20 463
Korr. fajlagos alapár kerekítve (Ft/m²)	18 350		
Becsült érték (Ft)	16 295 000		

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Lakóövezeti telek, 25%-os beépíthetőséggel, részlegesen közművekkel /forrás: <https://ingatlan.com/34325823/>
2. adat: Lakóövezeti telek, 35%-os beépíthetőséggel, közművek nélkül /forrás: <https://ingatlan.com/33811725/>
3. adat: Lakóövezeti telek, 25%-os beépíthetőséggel, részlegesen közművekkel /forrás: <https://ingatlan.com/34444767/>

*** Indokolás**

A szakmai gyakorlattól eltérően 30%-ot meghaladó értékcsökkentő tulajdonságokkal rendelkezik a telek.

- 5,6 m széles utcafront.
- A megszokottól jelentősen eltérő szélesség/hosszúság arány.

- Korlátozott beépíthetőség.
- Az intézmény övezet ugyan több hasznosítási lehetőséget biztosít, ugyanakkor a telek paraméterei gátolják ezen hasznosítási lehetőségeket.

Az értékek egyeztetése, az ingatlan forgalmi érték	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer(ek):	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	16 295 000 Ft
A piaci érték összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Becsült forgalmi érték kerekítve	16 300 000 Ft

Budapest, 2025. 05. 07.

Mellékletek

Közműterkép

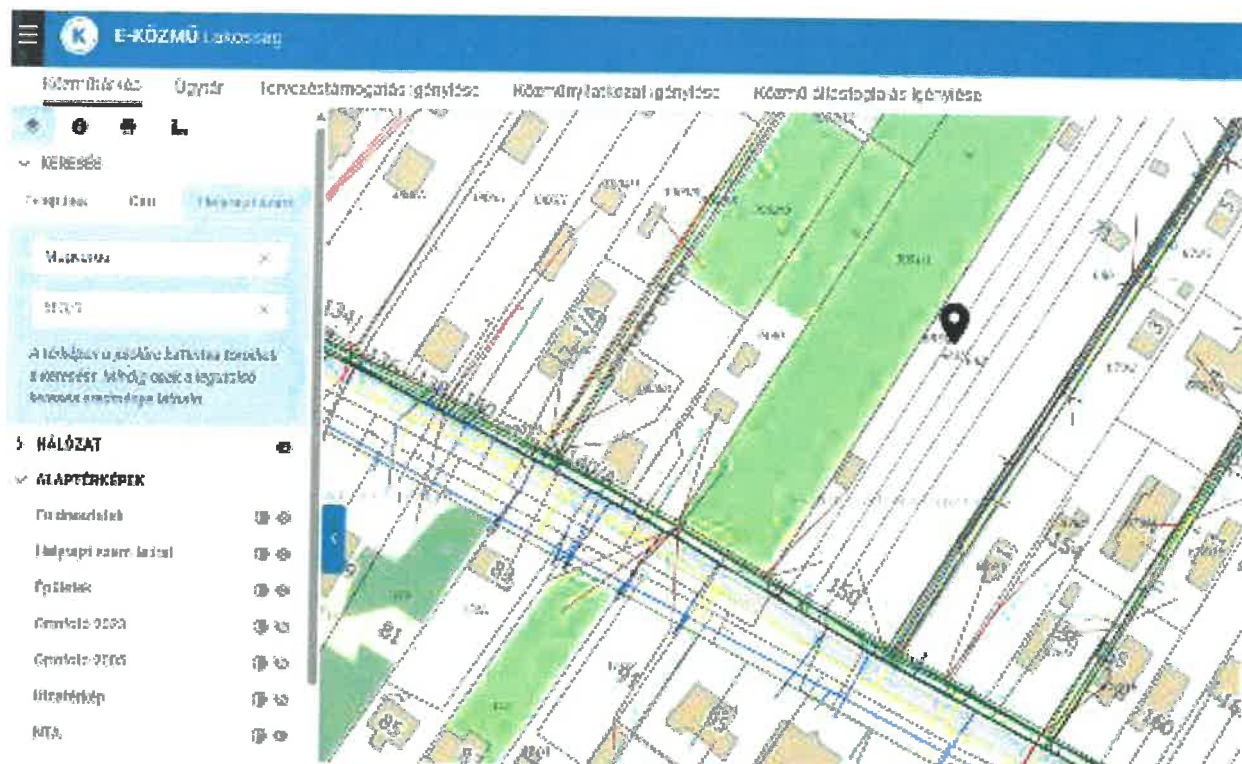
Térkép

Fotó dokumentáció

Tulajdoni lap

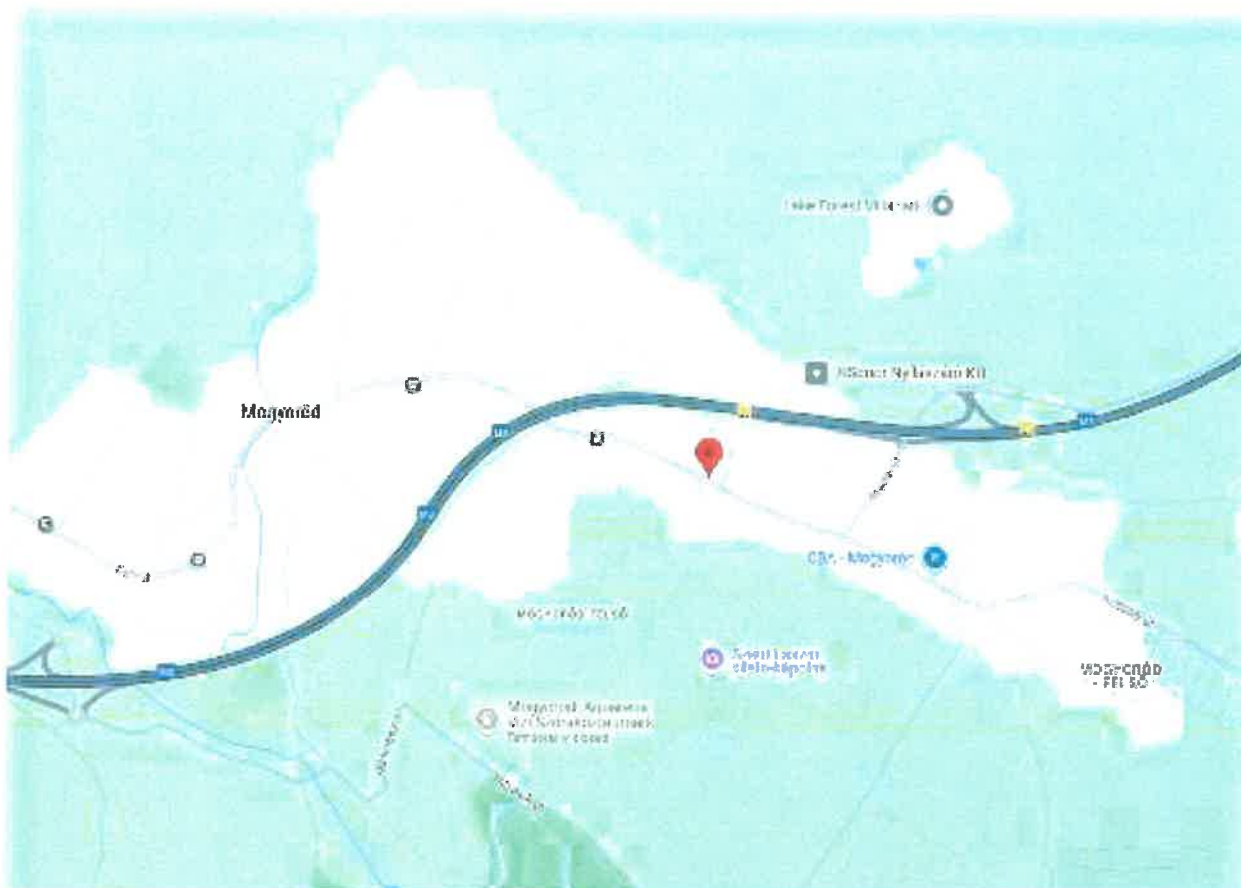
HÉSZ kivonat

Közművek



A helyszíni szemle során nem nyert megerősítést a közművek megléte. A víz és csatornahálózathoz tartozó felszín alatti akna hulladékkal teltett, így a mérőórát nem lehetett megtekinteni, az elektromos hálózat feszítőkábele bár látható, a vezeték nincs a telken belül.

Térkép



A kivonaton a piros jelölésnél található az ingatlan.



A kék jelölésnél található az ingatlan, környezetében jól látható a beépítettség

Fotó dokumentáció



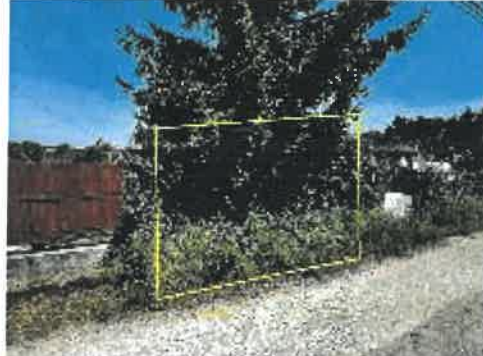
Az ingatlan a Gödöllői út irányából.



Az ingatlan a Gödöllői út irányából.



Az ingatlan a Gödöllői út irányából.



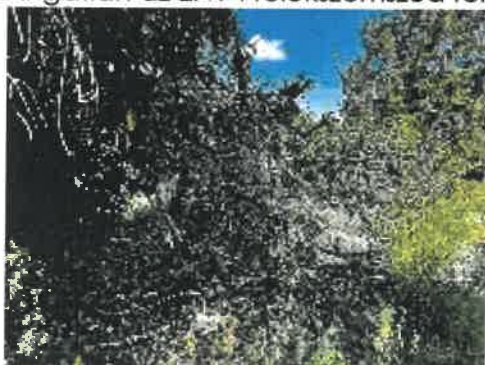
Az ingatlan a Gödöllői út irányából.



Az ingatlan az ÉNY-i telekszomszéd felől.



Utcafelé mutató ingatlan részlet.



Állapotkép.



Állapotkép, a szomszédos telken található épülettel.



Állapotkép.



Állapotkép.



Az ÉNY-i telekszomszéd felől található kerítés.



Állapotkép.



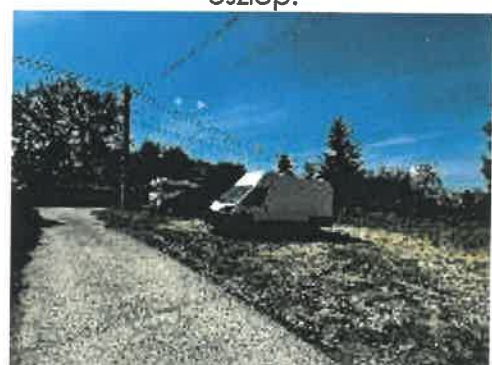
Feltehetően korábbi közműóra számára fenntartott akna.



A korábbi elektromos hálózatra utaló tartóoszlop.



A korábbi elektromos hálózatra utaló tartóoszlop.



A DK-i irányban található útszakasz, mely felől szabadon megközelíthető a telek.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/30399/2025
2025.04.14

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 683/1 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Gödöllői út 148.		L 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 beépítetlen terület		0	888	0.00	
1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02					
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.					
		I L R É S Z			
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.					
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.					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30399/2025

2025.04.14

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.
-
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
-
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.
-

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30399/2025

2025.04.14

MOGYORÓD

Szektor : 61

Belterület 683/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

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. RÉSZ

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

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.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/30399/2025

2025.04.14

MOGYORÓD

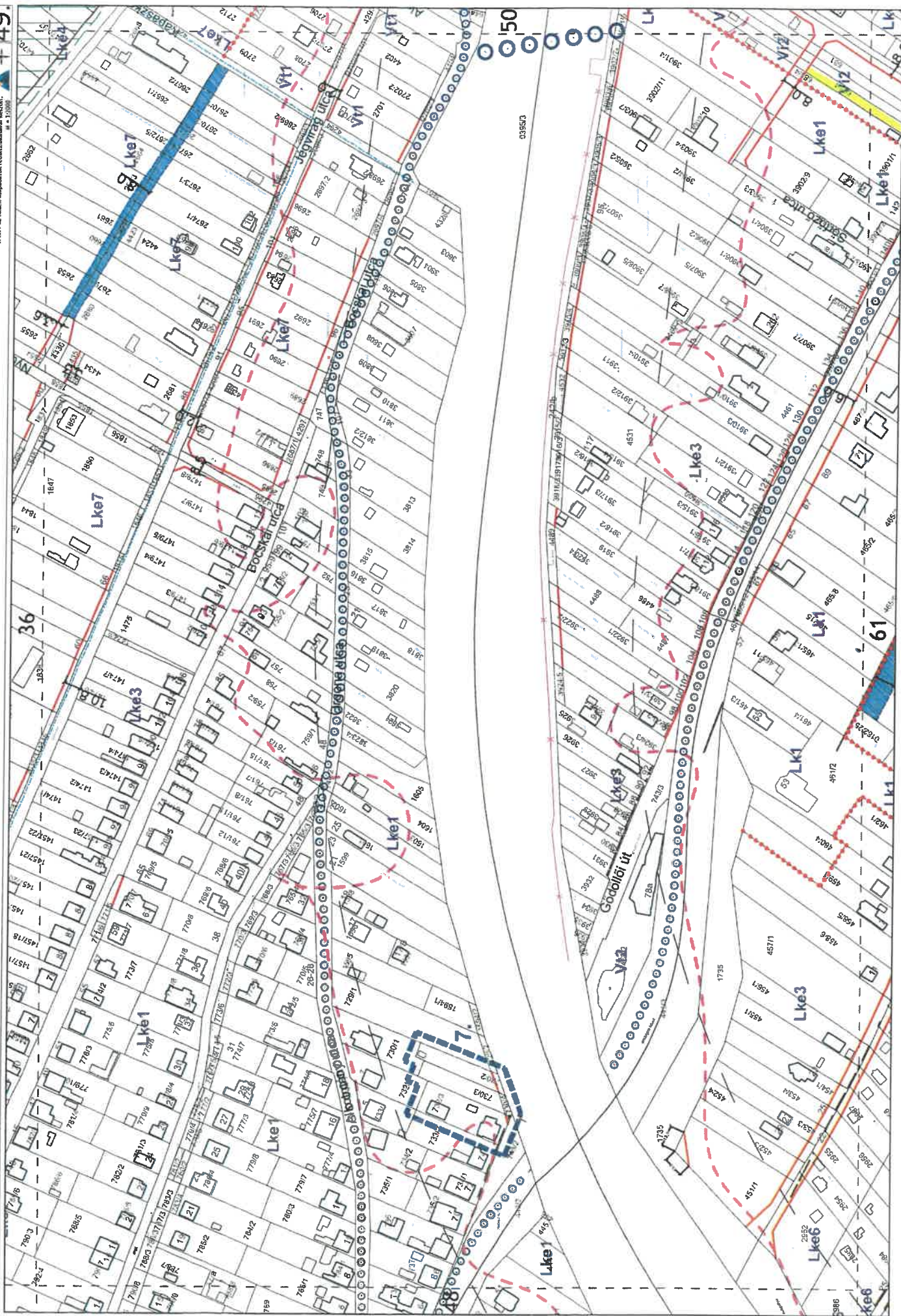
Szektor: 61

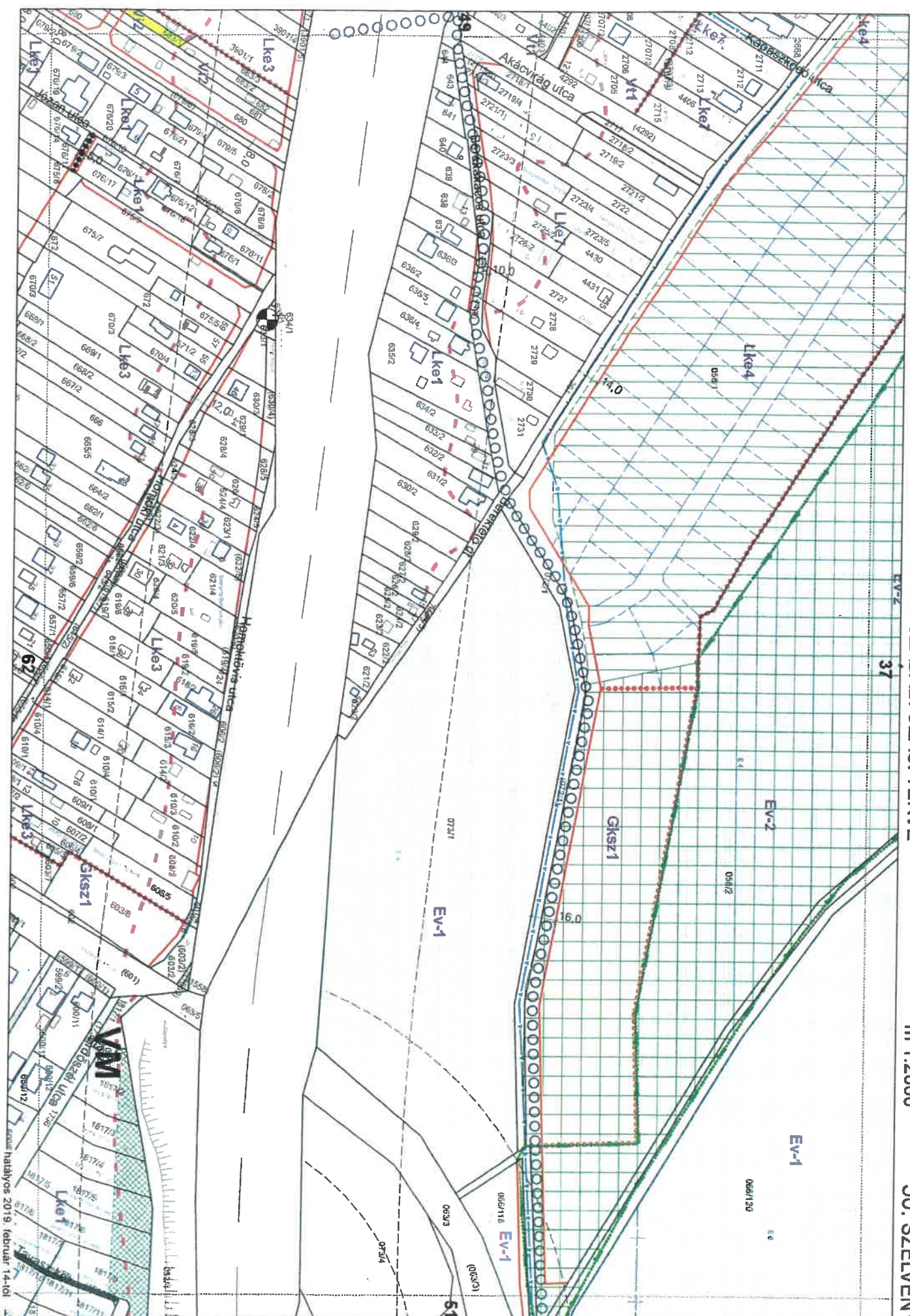
Belterület 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

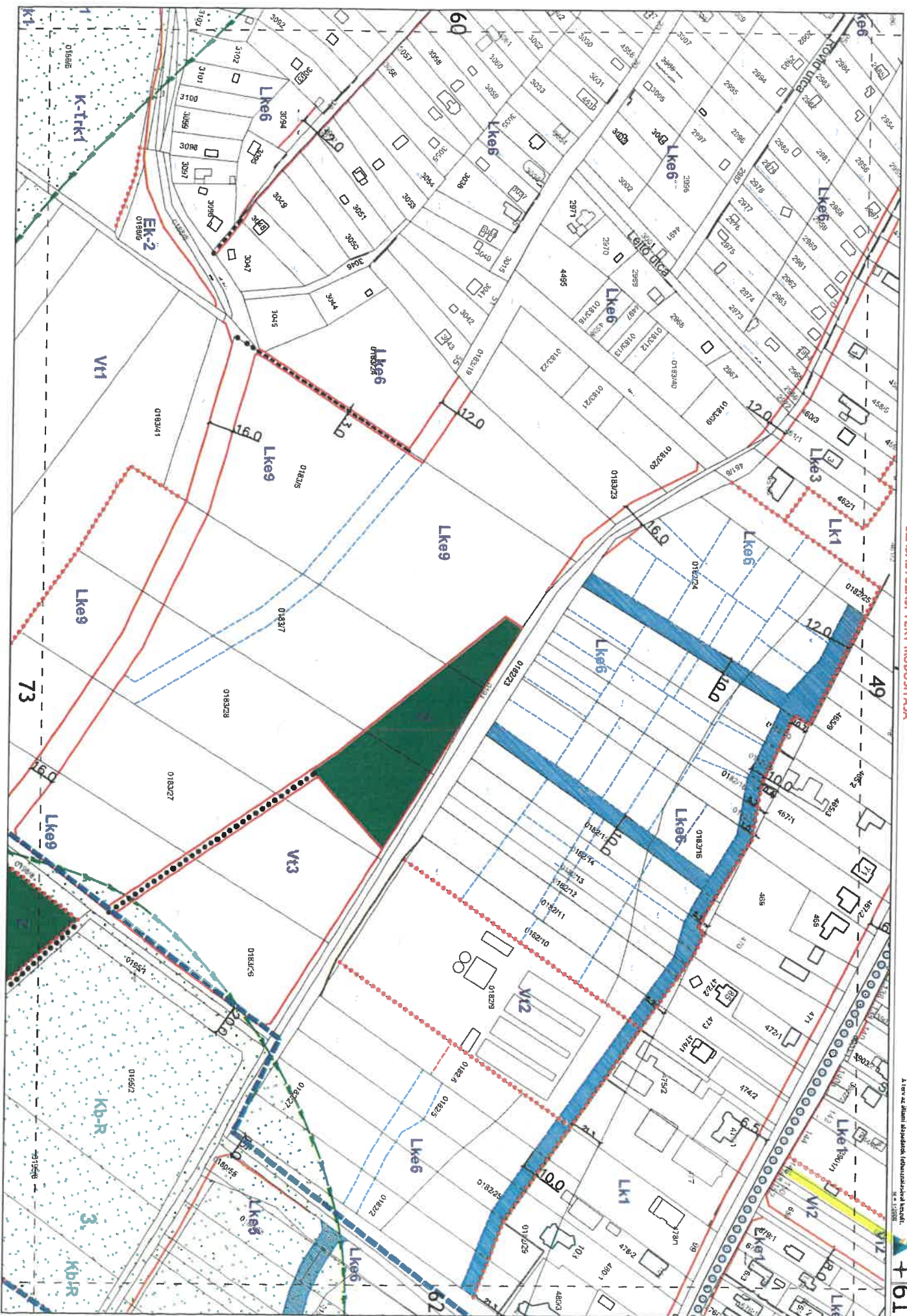




SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A 1/2023. (VI. 4.) rendelet 1. melléklete
A terv az Általános szabványok (felmérés) szerint készült.
M. 1:5000

+61.



2.4. Intézményterület⁷

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakíthat ó telek- méret m ²	legkisebb kialakíthat ó telek- szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület- magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	VII	zártosorú	500		50%	25%	7,5*	1L	ek: 0 m
3	VI2	szabadon álló	1200		25%	40%	8,5	1L	ek: a Gödöllői út mentén 8 m

* Oromfalas épület esetén 8,5 m

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

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

Oldal: 1/4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38243/2025

2025.05.13

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 683/1 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Gödöllői út 148.

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 beépítetlen terület	0	888	0.00	

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II R É S Z

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.

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.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/38243/2025
2025.05.13

MOGYORÓD

Szektor : 61

Belterület 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. R É S Z

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.

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

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.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/38243/2025

2025.05.13

MOGYORÓD

Szektor : 61

Belterület 683/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

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. RÉSZ

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

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.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/38243/2025
2025.05.13

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 683/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

Összesítő

680 hrsz., 681 hrsz., 682 hrsz., 683/1 hrsz., 683/2 hrsz., 683/3 hrsz., 683/4 hrsz. Telektömb

Név	Tulajdoni hányad	Önkormányzati tulajdonrész összesen	Ingatlan területe	Önkormányzati tulajdon területe összesen
680 hrsz.	3294		(m2)	(m2)
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	651/7812	5208/7812	275	2196
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	651/7812		275	
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	2208/7812		931	
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	1698/7812		716	
Magántulajdon	2604/7812		1098	

681 hrsz.	1461			
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata	4/8	4/8	731	731
Magántulajdon	4/8		731	

682 hrsz.	1302			
Magántulajdon		0	1302	0

683/1 hrsz.	888			
Magántulajdon		0	888	0

683/2 hrsz.	491			
Magántulajdon		0	491	0

683/3 hrsz.	517			
Magántulajdon		0	517	0

683/4 hrsz.	1000			
Magántulajdon		0	1000	0