



Mogyoród Nagyközség Önkormányzat

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

e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

KRID azonosító: 706179366

3372-35/2025

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2025. augusztus 25. napján tartandó rendkívüli testületi ülésére

Tárgy: A „Mogyoród Pisokmáj településrész csapadékvíz elvezetése” című, TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00048 azonosító számú 100%-ban támogatott projektjéhez, kapcsolódó 900 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása

Mellékletek: Ingatlan értékbecslés (1. melléklet), tervdokumentáció szakaszhatár kimutatás (2. melléklet)

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Bereczki László beruházási menedzser

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025.08.25. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző/helyettes* (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Kurfis Erika adó és pénzügyi irodavezető* (szignója)

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!

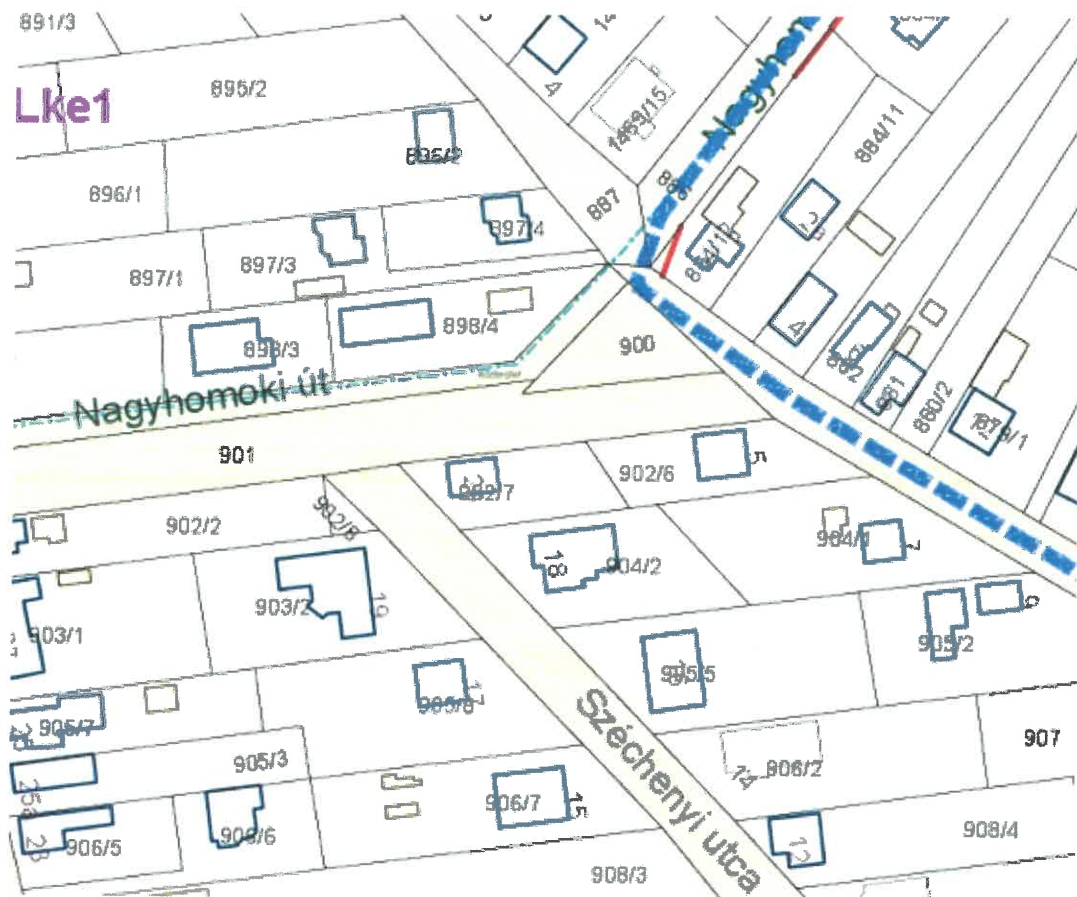
A Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának „Mogyoród Pisokmáj településrész csapadékvíz elvezetése” című, TOP_PLUSZ-1.2.1-21-PT1-2022-00048 azonosító számú 100%-ban támogatott projekt (a továbbiakban: Projekt) kivitelezése 2024. május 27-én befejeződött, jelenleg az üzemeltetési engedélyeztetés előkészítése zajlik. A Projekt elszámolási határideje: 2025. október 8. napja.

A támogató hatóság a 2023. októberében benyújtott I. mérőldkö jelentéséhez 2025. április 9-én érkezett hiánypótlási felhívás, ahol kértek pontos szakaszkimutatásokat a megvalósul csapadékvíz elvezető rendszerről. A kivitelezés során a Nagyhomoki utca és a Bocskai utca kereszteződésben – az engedélyezett tervtől való eltéréssel - nyomvonalmódosításra volt szükség a közművek fizikai elhelyezkedése miatt, ezért a Nagyhomoki út útpályájában került kiépítésre a beton fedlapes vízelvezetés. A hiánypótlás teljesítése során, a szakaszhatárok pontosításakor kiderült, hogy a fent említett csomópontnál az úttest alatt lévő Mogyoród, 900 hrsz. alatti terület nem az önkormányzat tulajdona. A Mogyoród, 900 hrsz., kivett beépítetlen terület megnevezésű, 471 m²

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletében lévő szabályozási terv szerint is már „közúti közlekedési célú közterület”.



I. ábra HÉSZ 2. melléklet 35. szelvény kivonat

Az Ingatlan szélein három oldalról aszfaltos úttal ellátott közterületek találhatók, míg a középén egy közösségi célú tér található, így a természeti állapotában nem különíthető el a szomszédos közterületektől.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosai elhunytak. Felvettük a kapcsolatot az illetékes közjegyzővel és kérelmeztük a soron kívüli póthagyatéki eljárás lefolytatását, mivel az Ingatlan nem volt hagyaték tárgya, valamint felkutattuk a 7 fő, részben külföldön élő örököst. Az Ingatlan értékének meghatározására, alátámasztására Mogyoród Nagyközség Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) megbízott jogi ügyvédének tanácsára hivatalos értébecslés készült. A póthagyatéki leltár ez alapján lett elkészítve.

Jelenleg a közjegyző általi hivatalos adatbekérésekkel a póthagyatéki eljárás még folyamatban van. A póthagyatéki végzés kibocsátását követően lesz mód megállapodni a tulajdonosokkal az ingatlan megvásárlására vonatkozólag. Amennyiben valamely tulajdonossal nem sikerül megállapodni, akkor útlejegyzési, illetve kisajátítási eljárást kell kezdeményeznünk. Sajnos ez nagyon hosszadalmas folyamat is lehet, akár évekig is eltarthat. A Projekt sikeres elszámolásához a csapadékvízvezető-rendszer vízjogi engedélyét is be kell nyújtani, amelynek kérelméhez az Ingatlan tulajdonosainak a hozzájárulása is szükséges. A Projekt elszámolása és az engedély megszerzése érdekében, valamint hosszú távon az ingatlan értékek folyamatos emelkedésére tekintettel is, mindenképp a vétel a legrovidebb és leggazdaságosabb járható út az Önkormányzat számára.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 21/2012. (VII.02.) önkormányzati rendelet 22 § (2) bekezdése értelmében a vagyongyarapításról a Képviselő-testület dönt az alábbi tartalommal: a) a vagyonelem megnevezése, b) forgalmi értékének megjelölése, c) a szerzés módja, d) vállalt fizetési feltételek, e) az önkormányzati ajánlati kötöttségének időtartama. Ugyanezen rendelet 22. § (3) bekezdése értelmében vizsgálni kell az önkormányzati célt, amelynek megvalósításához az ingatlanszerzés szükséges, amely az Ingatlan vonatkozásában a közút tulajdonviszonyainak jogszerűvé tétele, a HÉSZ előírásainak végrehajtása és legfontosabb célként a Piskokmáj településrész csapadékvízének jogszerű elvezetésének, így a belterületi csapadékvízzel összefüggő önkormányzati kötelező feladat ellátása. Az Ingatlan jelen állapotában teljes mértékben alkalmas a cél elérésére. Az Ingatlan továbbhasznosítására közösségi térként, emlékhelyként vagy további közművek elhelyezéseként lehetséges. Az Ingatlannak üzemeltetési költsége a rendszeres kaszáláson, valamint az út és csapadékvízvezető rendszer üzemeltetéséhez, karbantartásához szükséges kiadásokon felül nem várható, az Önkormányzat üzemeltetéssel összefüggő költségnövekedése minimális.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat ajánlatát nem biztos, hogy a tulajdonosok elfogadják, ezért az Ingatlan értébecslésben meghatározott 4 500 000,- Ft értékének megfelelően megállapítandó vételáron felül biztosítani szükséges egy esetleges kisajátítási dokumentáció elkészíttetésének, valamint egyéb eljárások költségeinek a fedezetét is, amelyre további 500 000,- Ft keretösszeget javaslok elkülöníteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a meg kívánja vásárolni a Mogyoród, 900 hrsz. alatti, 471 m² nagyságú, kivett beépítettlen terület megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendeletben megállapított közúti közlekedési célú közterület céljára, amelyért összesen 4 500 000,- Ft vételárat ajánl fel a tulajdonosok részére;
2. amennyiben Ingatlan valamely tulajdonosa az Önkormányzat vételi ajánlatát nem fogadja el, akkor az 1. pontban meghatározott célra az Ingatlan megszerzésére útlejegyzési vagy kisajátítási eljárást kezdeményez Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda útján.
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Polgármester útján nyilatkozik, hogy a kártalantáshoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll. Az Ingatlan vételárára és egyéb eljárási költségekre 5 000 000 Ft keretösszeget biztosít az önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 2/2025. (II. 24.) önkormányzati rendelet általános céltartalék keret soron rendelkezésre áll.
4. felhatalmazza Dr. László Jenő Ügyvédi Irodáját a vételi ajánlat, az adásvételi szerződés, szükség esetén az útlejegyzési, kisajátítási eljárás okiratainak előkészítésére és a hatósági eljárásokban az Önkormányzat képviseletére;
5. felhatalmazza a polgármestert a határozat végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok megtételére,
6. felkéri a polgármestert, hogy a 3. pont végrehajtásához szükséges átcsoportosítást végrehajtsa és a következő költségvetés módosításba építse be.

Határidő: az 1. pont szerinti ajánlattételre: póthagyatéki eljárás lezárásáról szóló döntés kézhezvételét követő 5 napon belül, a 2. pont szerinti útlejegyzési, kisajátítási eljárás megindítására: ajánlattételi határidő eredménytelen leteltét követő 3 napon belül, 3-5. pontok tekintetében: folyamatos, 6. pont tekintetében: 2025. szeptember 22.

Felelős: Bereczki László beruházási menedzser, Pénzügyi Iroda útján polgármester

Mogyoród, 2025. augusztus



INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



2146 MOGYORÓD, Nagyhomoki út 900 hrsz.

szám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 900

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. július 9.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata	x	nem hiteles
Térképmásolat fénymásolata	x	
Környezetvédelmi nyilatkozat	o	nem vélelmezhető
Övezeti besorolás	x	
Fényképfelvételek	x	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve	: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: 2146 MOGYORÓD
Utca, házszám	: Nagyhomoki út 900 hrsz.
Hrsz.	: 900
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: beépítetlen terület és út

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Kundra Józsefné (szn.: Kiss Margit) 3/6 hányad Kundra József (szül.: 1942) 1/6 hányad Kundra Mihály (szül.: 1943) 1/6 hányad Kundra János (szül.: 1946) 1/6 hányad
Forgalomképeség értékelése	: korlátozottan forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint)	: 471 m²
Közművesítettség	: nincs önálló közmű csatlakozás, az utcában minden közmű elérhető
Övezeti besorolás	: Lke1
Beépíthetőség	: 30%

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetősége:	: problémás (kínálati túlsúly v. kereslet hiány)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2025. július 9.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. július 9.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2026. január 5.

Az ingatlan becsült piaci-forgalmi értéke az értékelés fordulónapján, per- és igénymentesen, kerekítve:

4 500 000 Ft azaz **Négymillió-ötszázezer- Ft .**

A megállapított érték bruttó érték és +/- 5%-os hibahatár mellett érvényes

Készült: elektronikusan hitelesített példányban

Készítette:

Leveleki Tünde

ingatlanvagyon-értékelő

Tel.: + 36 70 330 5909

Budapest, 2025. július 9.

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**

A Megbízó megbízta **Leveleki Tünde ingatlanvagyon-értékelőt** az alábbi ingatlan értékelésével:

2146 MOGYORÓD, Nagyhomoki út 900 hrsz.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci-forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2016) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők:	Megrendelő képviselőjében:	-
	Ingatlanvagyon-értékelő:	Leveleki Tünde

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. A helyszíni szemle alkalmával külső- és belső fényképfelvételeket készítettünk, melyeket az értékeléshez mellékletként csatoltunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2146 MOGYORÓD, Belterület
Helyrajzi száma:	900
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület és út
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	471 m ²
Tulajdonviszony:	Kundra Józsefné (szn.: Kiss Margit) 3/6 hányad Kundra József (szül.: 1942) 1/6 hányad Kundra Mihály (szül.: 1943) 1/6 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Pest megye, Gödöllői járás (budapest agglomeráció)
Város (kerület):	Mogyoród
Városrész:	Újfalu
Övezet jellege:	kertvárosias lakóövezet
Beépítettség jellemzői:	oldalhatáron álló előkertes
Zöld terület aránya:	több, mint 50%
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz
Utca felszíne:	enyhén lejtős
Utca forgalma:	alacsony
Infrastruktúra:	megfelelő
Parkolási övezet:	nem fizető

Mogyoród nagyközség Pest megyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban.

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 Kukukkhegy, továbbá Gödöllővel, Szadával, Veresegyházzal, Fóttal, Kerepessel és Csömörrel határos.

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. Határszélét délen érinti a 3-as főút és a 30 601-es számú mellékút is.

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

Területe: 34,48 km²,

lakosainak száma: 8 164 fő (2024. jan. 1.)

A vizsgált telek, Mogyoród község belterületén, a Nagyhomoki út - Bocskai út - Vörösmarty Mihály utca által közre zárt területen fekszik.

Mindhárom utca alacsony forgalmú, sík, vagy enyhe lejtésű, jó minőségű szilárd útburkolattal ellátott mellékút. A környező ingatlanok jellemzően kertes családi házak, ikerházak. A zöld terület aránya meghaladja az 50%-ot. Tömegközlekedési ellátást a Gödöllői úton közlekedő buszjáratok biztosítanak. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen megközelíthető. A terület Infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, a lakosság alapellátását biztosító szolgáltatások az ingatlan környezetében többségében megtalálhatók.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	csak az utcában van
Vezetékes víz közmű:	csak az utcában van
Vezetékes gáz közmű:	csak az utcában van
Csatorna:	csak az utcában van
Övezeti besorolás:	Lke1
Beépíthetőség:	30%
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Épület magasság:	max. 5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	50 %
Szintterületi mutató:	- m2/m2
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	csaknem szabályos hátomszög forma
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	minden oldalról közterület (út) határolja csaknem sík felszínű
Beépítettség:	beépítetlen
Kerítettség/kerítés:	nincs kerítve
Növényzet:	néhány fa, dísnövények, örökzöldek, füves terület
Egyéb:	a terület egy része út és minden oldalról út veszi körül, területén villanyoszlop áll, közművek haladnak át rajta
Beépíthetőség:	a telek területe, szélessége nem éri el az övezetre vonatkozó előírásban meghatározott értékeket, önállóan nem beépíthető
Forgalomképesség:	Tekintve, hogy önállóan nem építhető be és minden oldalról közterület határolja, szabadpiaci értékesítése nem valószínűsíthető. Közterületként hasznosítható, ezért korlátozott forgalomképességű (kötött vevős értékesíthetőség).
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók:

- piaci érték alapú módszerek
- költség alapú értékelések

A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba oszthatjuk:

- piaci-forgalmi adatokra épülő értékelés
- hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelés

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően értékek és eltérések elemzése alapján, az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben az egyeztetett forgalmi értékre, illetve a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében, meghatározott értékhatár alatt megengedett egyetlen értékelési módszer alkalmazása is.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használjuk, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, beépítetlen földterületek telkek, stb.

A módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- jogi szempontok

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon 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.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

5.1.3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- 1 a telekérték meghatározása
- 2 a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3 avulások számítása
- 4 a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Ilyen eset lehet:

- ha az ingatlan néhány éven belül készült és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták
- az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás
- funkcionális avulás
- környezeti (piaci) avulás

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a

- korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek

- negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet

- becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

- Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

5.2 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Nagyhomoki út 900 hrsz.	Mogyoród, Újfalú	Mogyoród, Pest megye	Mogyoród, Gödöllői út	Mogyoród, Pest megye
telek területe (m ²)	471	1 059	720	866	600
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		26 900 000	17 000 000	34 900 000	25 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2025. júl.	2025. júl.	2025. júl.	2025. júl.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		25 401	23 611	40 300	41 667
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-15%	-15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		22 861	21 250	34 255	35 417

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Víz, villany közművekkel rendelkező, 25%-os beépíthetőségű, sík felszínű lakóövezeti telek.
Ingatlan 2.	Mogyoród központjához közel, víz, villany közművekkel rendelkező, 25%-os beépíthetőségű lakóövezeti telek.
Ingatlan 3.	VT1 besorolású, 35%-os beépíthetőségű építési telek. Közművek az utcában elérhetők.
Ingatlan 4.	Lke1 besorolású, 30%-os beépíthetőségű, lakóövezeti telek, közművek az utcában elérhetők.
Adatok forrása:	ingatlan.com, zenga.hu, saját adatbázis

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
szempontok	részletezése				
Telekadottságok:	telekterület	15%	10%	10%	5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	5%	5%	-5%	-5%
Műszaki szempontok:	növényzet	0%	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	-2%	-2%	0%	0%
Használati szempontok:	besorolás	5%	5%	5%	0%
Telekadottságok:	felszín	5%	0%	0%	0%
Telekadottságok:	felvés	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		28%	18%	10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		29 262	25 075	37 681	35 417
Átlagár kerekítve:		31 859			
Korrekció a beépíthetőségre, valamint a korlátozott forgalomképességre összesen:		-70%			
Átlagár kerekítve:		9 558			
Telek értéke kerekítve:		4 500 000 Ft			

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Megbízó tájékoztatása szerint az értékelést az ingatlan piaci-forgalmi értékének igazolásához kívánja használni. Ennek megfelelően a szakértői feladat az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározása, mely érték meghatározására a piaci adatokon alapuló összehasonlító elemzéses módszert fő módszerként alkalmaztam.

A költség és hozam alapú módszer az adott ingatlan esetében nem végezhető el.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	4 500 000 Ft	100%	4 500 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	4 500 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

4 500 000 Ft

azaz **Négymillió-ötszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az általam készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értébecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értébecslés Értékelő előzetes engedélye nélkül, sem egyben, sem részeiben nem publikálható, megadottól eltérő célra nem használható.***

Alulírott LEVELEKI TÜNDE az OKJ 53-341-01 (ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő) végzettséggel rendelkezem, a névjegyzékben szerepelek. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert vagyok, jó referenciákkal rendelkezem.

Budapest, 2025. július 9.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/45464/2025
2025.06.04

MOGYORÓD Szektor: 61
Belterület 900 helyrajzi szám

		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 ter. kat.jöv ha m2	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	471	0.00		

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

		II R É S Z				
2. tulajdoni hányad: 3/6 bejegyző határozat, érkezési idő: 7010/1968.12.20 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Kundra Józsefné sz.név: Kiss Margit szül. : 1907 a.név : Homok Borbála cím : 2146 MOGYORÓD Veresegyházi út 31						

3. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 3813/1982.04.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kundra József
szül. : 1942
a.név : Kiss Margit
cím : 2146 MOGYORÓD Bocskai utca 1

4. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 3813/1982.04.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kundra Mihály
szül. : 1943
a.név : Kiss Margit
cím : 2146 MOGYORÓD Veresegyházi út 31

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/45464/2025
2025.06.04

MOGYORÓD

Szektor: 61

Belterület 900 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/6
bejegyző határozat, érkezési idő: 3813/1982.04.28
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kundra János
szül. : 1946
a.név : Kiss Margit
cím : 2146 MOGYORÓD Veresegyházi út 31

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3813/1982.04.28
Özvegyi jog .
utalás: II /3-5.
jogosult:
név : Kundra Józsefné
sz.név: Kiss Margit
szül. : 1907
a.név : Homok Borbála
cím : 2146 MOGYORÓD Veresegyházi út 31
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 70634/2009.12.23
Vezetékjog
264 m2 területre, a VMB - 79/2009. engedélyszámú, 7714 Humán-Fót-Huma 20 kV-os légvezeték javára.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35886/2012.02.02
Vezetékjog
11 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.

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.06.05 08:49:06

Helyrajzi szám: MOGYORÓD belterület 900

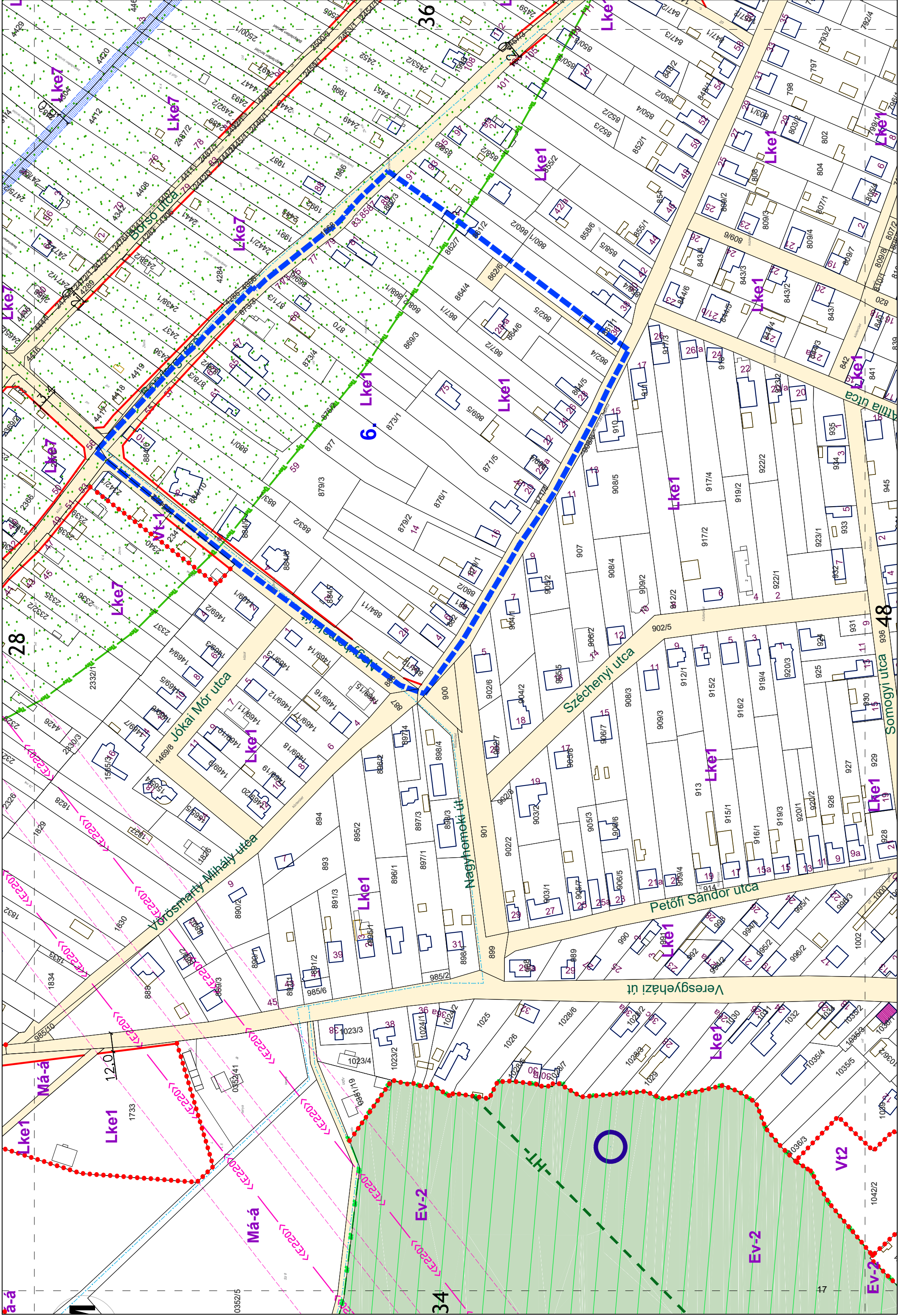
Megrendelés szám: 7/1497/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 53406300002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



2.2. Kertvárosias lakóterületek²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Lke1	oldalhatáron 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	oldalhatáron álló	600	16	20 %	60 %	5,0**	L=T/300	ek: 7 m
5	Lke3	oldalhatáron 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	oldalhatáron álló	800	18	20%	60 %	5,0	L= T/400	ek:8 m
9	Lke7	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	L= T/450	ek:5 m
10	Lke8	szabadon álló	1200	18	25 %	50 %	5,5	L=T/600	ek:6 m
11	Lke9	szabadon álló	700	18	20 %	70 %	5,0	L= T/350	ek:6 m

² Módosította az 5/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos: 2019. február 14-től.

FOTÓMELLÉKLET:

2146 Mogyoród, Nagyhomoki út 900 hrsz.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

01.



02.



03.



04.



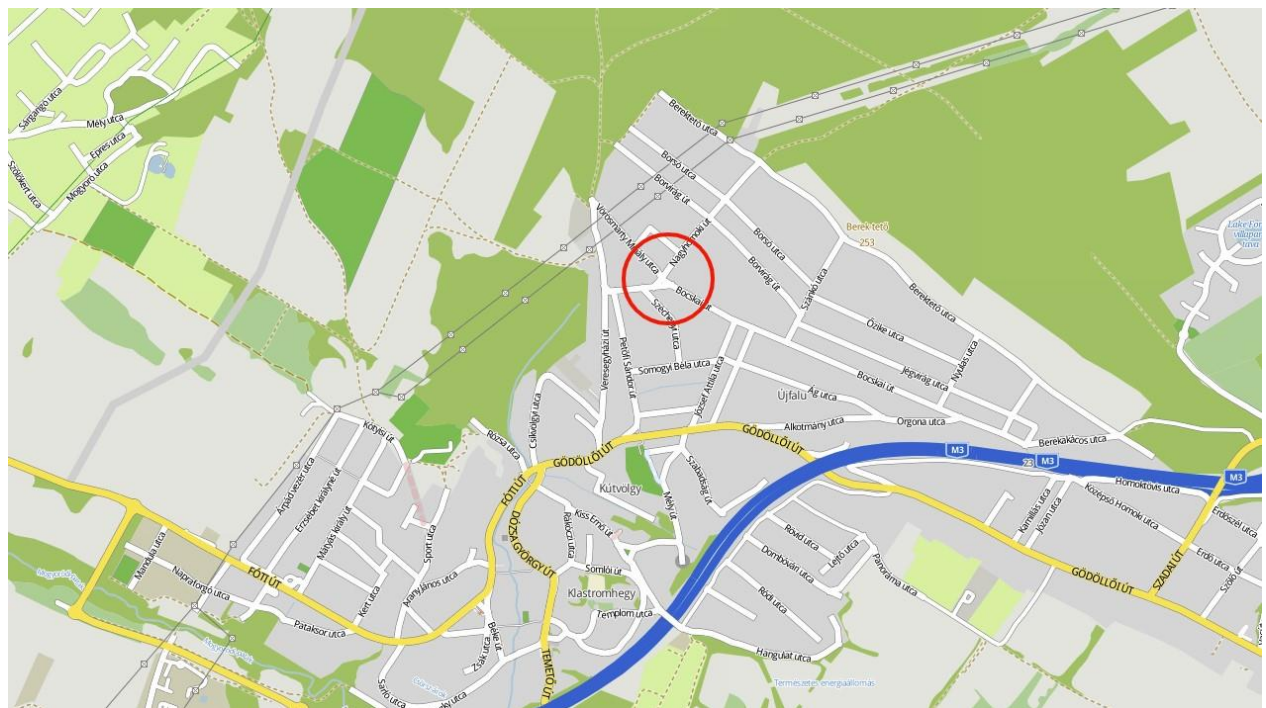
05.



06.

Földrajzi térkép:

2146 Mogoród, Nagyhomoki út 900 hrsz.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele



Nagyhomoki út

TB 30/50/40 elem rácsos fedlappal 219 m hosszon
"L" és "L1" mintakeresztmetszvény

TB 30/50/40 elem részelt fedlappal
57,25 m hosszon
"L-2; L-3" mintakeresztmetszvény

40 cm széles, 50 cm mély
mon. vb. árok 7,75 mh, ebből
1,3 mh ráccsal lefedve

Nagyhomoki út

Vörösmarty Mihály utca

Jókai utca

Vörösmarty Mihály utca

(887)

1469/14

1469/1

884/12

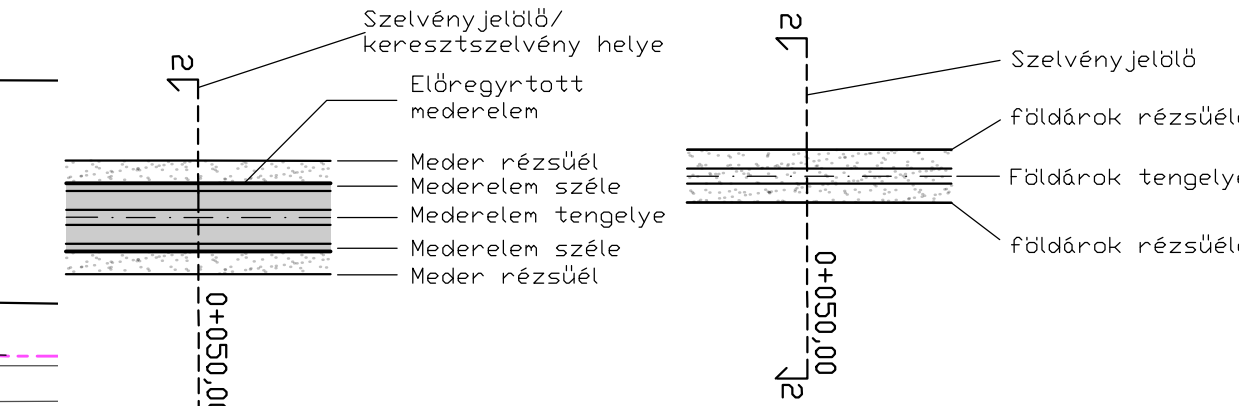
884/8

884/9

Jelmagyarázat:
Meglévő állapot

- Telekhatár
- Kerítés
- Meglévő burkolatszél
- Meglévő szegélyszél
- Meglévő árokmező
- Kapubeajtó
- Vízvezeték
- Szennyvíz csatorna
- Elektr. kisf. légkabel/földkabel
- Elektr. közép. légkabel
- Telekom föld/légkabel
- Információ föld/légkabel
- Gázvezeték, 4-4 m széles védővezető ill. 2-2 m széles gépi földmunka tilalmi övezete

Tervezett állapot



MEGJEGYZÉS:
A tervlap együtt kezelendő a csatlakozó hossz-szelvényekkel, keresztmetszvényekkel, mintakeresztmetszvényekkel, illetve a műszaki leírással.
A közművek helyét a kivitelezés előtt szakfelügyelet mellett pontosítani kell.
A kivitelezés folyamán az árok nyomvonalát a feltárt közművek ismeretében Tervezői vagy Műszaki Ellenőri felügyelet mellett pontosítani kell!
A tervlapon szereplő magasságok Balti alapsíkra vonatkoznak!

MeViTo MeViTo Mérnökiroda Kft. Székhely: 2085 Pilisvörösvár, Harcsa köz 1. E-mail: info@mevito.hu	
Megrendelő: Mogyoród Nagyközség Önkormányzata 2146 Mogyoród, Dózsa György u. 40.	Tervtípus: VÍZELVEZETÉS
Terv címe: Mogyoród Pisokmáj településrész csapadékvíz-vezetése a TDP-PLUSZ-121-21 élethető települések pályázaton elnyert támogatás szerint Kiviteli terv	Munkaszám: 272/2023
Rajz címe: 1-1-2 jelű árok - Nagyhomoki utca Helyszínrajz I.	Dátum: 2023.03.
Ugyvezető: Metzler Tamás MKK 13-64937	Főtervező: Zupánné Molnár Andree MKK 13-4880 KE-K, V-TEL, TER
Tervező: Markó Gábor	Méretarány: M=1:200
	Rajzszám: MV-112-04