



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

4940-11/2026

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. július 27. napjára tervezett ülésére

Tárgy: Javaslat Mogyoród Nagyközség Önkormányzata fejlesztési hitel felvételével kapcsolatos döntés meghozatalára

Melléklet: 1. melléklet - Mogyoród, Dózsa György út 42. szám (Mogyoród, 11/2 hrsz.) értékbecslés ;

2. melléklet - 35/2026. (II.23.) határozata (adósságot keletkeztető ügyletek)

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Vargáné Kurfis Erika adó és pénzügyi irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2026. július 24

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Vargáné Kurfis Erika adó és pénzügyi irodavezető

Tárgyalja: PB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Kötelező	Kérelemre kötelező	Elrendelhető
	Mötv. 46. § (2) bekezdés a) pont alapján	Mötv. 46. § (2) bekezdés b) pont alapján	Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pont alapján
Döntéshozatal módja:	egyszerű / minősített többség (SZMSZ 26. § (5) bekezdés b) pont)		
Döntés típusa	határozat / rendelet		
Szavazás módja:	nyílt / titkos / név szerint		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-Testülete 307/2025.(XI.24.) számú határozatával döntött a Mogyoród, Dózsa György út 42. szám (Mogyoród, 11/2 hrsz.) alatti ingatlan részletekben történő megvásárlási lehetőségéről, illetve

felhatalmazást adott az ingatlan hitelezhetősége vizsgálatának céljából pénzügyintézetek megkeresése tárgyában.

Az ingatlan tulajdonosával történő egyeztetés során a részletfizetést közösen elvetették.

Az ingatlanszakértő értékbecslése szerint 118 600 000,-Ft piaci ár elfogadásra került.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Stabilitási törvény), valamint az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Gsr.) alapján a Kormány hozzájárulása szükséges a 90 millió Ft összegű hitel felvételéhez.

A Stabilitási törvény 10/B. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint a Kormány hozzájárulásának együttes feltétele:

- „a) az adósságot keletkeztető ügylet az államháztartás adósságának a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott mértéke teljesítését nem veszélyezteti,
- b) az adósságot keletkeztető ügylet az önkormányzat törvényben meghatározott feladatának ellátásához szükséges kapacitás létrehozását eredményezi, azzal, hogy a működési kiadások folyamatos teljesítése biztosított, és
- c) teljesül a 10. § (2) és (5) bekezdése szerinti feltétel.”

A Stabilitási törvény 10. § (2) bekezdése elvárásként fogalmazza meg a hitel felvételét tervező önkormányzattal szemben, hogy a helyi iparüzési adót vagy a vagyoni típusú adók közül legalább az egyiket bevezesse. Mogyoród tekintetében ezen feltétel teljesül. A 10. § (5) bekezdése pedig, hogy adósságot keletkeztető ügyletből származó tárgyévi összes fizetési kötelezettsége a futamidő végéig egyik évben se haladhatja meg az önkormányzat adott évi saját bevételeinek 50%-át. Mogyoród tekintetében ezen feltétel is teljesül.

A Stabilitási törvény 10/C. § (2) a) pontja értelmében a Kormány engedély iránti kérelem benyújtásához szükséges a pénzügyi szolgáltató és az önkormányzat közötti hitelszerződés tervezete.

A döntés elősegítésére a pénzügyi iroda információkat kért a számlavezető pénzügyintézettől, valamint további három pénzügyintézettől (OTP Bank Nyrt, CIB Bank Zrt, UniCredit Hungary Bank Zrt), hogy hozzávetőlegesen milyen kondíciókkal tud bankhitelt nyújtani.

Az Erste Bank Hungary Zrt és az OTP Bank Nyrt-től érkezett indikatív ajánlat, vagyis jelenleg még nem rendelkezünk hitelszerződés tervezettel.

Az OTP Bank Nyrt ajánlata számlavezetéssel együtt alkalmazható. A számla vezető pénzügyintézet váltás költség, idő és többlet adminisztráció miatt csak jelentős mértékben kedvezőbb ajánlat esetén vizsgálendő, amely jelen esetben nem áll fenn.

A számlavezető intézet indikatív ajánlata kedvező kondíciókat tartalmazza:

- türelmi idő,
- hitelkamat,
- kamatfelár,
- egyéb díj mentesség,
- nincs egyéb fedezet bevonás,
- kedvező előtörlesztési lehetőség.

A BUBOR alakulása a Magyar Nemzeti Bank alapkamat-pályájától, az inflációtól és a forint stabilitásától függ. Jelenleg a 3 havi BUBOR 5,61 % az MNB alapkamat pedig 5,75 %. Ha az infláció 4 % alatt stabilizálódik, akkor a BUBOR fokozatosan csökkenhet, ha a forint újra gyengül vagy magas marad az infláció, úgy a BUBOR 6 % fölé emelkedhet.

A bankoknál jelenleg nincs fix kamatozású hitel konstrukció.

Az Önkormányzat jelenlegi hitelállományának törlesztő részleténél kevesebb az indikatív ajánlat szerinti törlesztő részlet és a törlesztést is a meglévő hitel visszafizetését követően kellene megkezdeni, így a hitel felvétele a jelenleginél nagyobb terhet nem fog jelenteni. A meglévő hitel 2027.12.31-én jár le. Kamat fizetés hitel folyósítástól negyedévente történik az ajánlat szerint míg a tőke törlesztésre 1 év türelmi időt biztosít.

A banki ajánlat és később a hitelszerződés tervezete kizárólag a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság tagjai részére kerülnek kiküldésre, tekintettel arra, hogy azok a bank ajánlata szerint üzleti és banktitkoknak minősülnek, így azok harmadik személy/fél részére nem adhatók át, nem továbbíthatók. Kérem, hogy a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság tagjai ezen dokumentumokat ennek megfelelően kezelni szíveskedjenek!

A Gsr. 5. § (3) bekezdés d) pontja értelmében a Kormány támogatásának kérelméhez szöveges indokolást kell mellékelni az ügylet szükségességéről és az ügyletből finanszírozott fejlesztés szükségességéről. Fent már ismertetve lett az ügylet szükségessége, míg a finanszírozott fejlesztés szükségességére az alábbiak szerint adható tájékoztatás.

Az Önkormányzat többféle célra tudná hasznosítani az ingatlant, így:

- több intézmény küzd helyhiánnyal, széttagoltan, esetenként korszerűtlen építményekben működnek (Művelődési Ház, Családsegítő), valamint a Polgármesteri Hivatal irattározásához szükséges helyiségek sem állnak rendelkezésre,
- önkormányzati bérlakás és rendkívüli élethelyzetbe került személyek ideiglenes elszállásolására szolgáló szükséglakás kialakítása, amelyek közül a lakbér a törlesztő részlet egy részére is biztosítható;
- idősök nappali ellátásának helyszínéül is szolgálhat, egyéb funkciók mellett, mint például:
 - o Mogyoród Településüzemeltető Nonprofit Kft. székhelyének és irodáinak áthelyezése a Grosics Gyula Sportcsarnok helyiségeiből;
 - o Raktár és műhely építmények használata Mogyoród Településüzemeltető Nonprofit Kft. által.

Az Önkormányzat feladatellátáshoz a tulajdonában lévő ingatlanok korlátozottan szűk keresztmetszetet biztosítanak, valamint nem elégségesek közép- és hosszútávú fejlesztési célok megvalósításához sem, így célszerű a Polgármesteri Hivatal közvetlen szomszédságában lévő felépítményes ingatlan megvásárlása.

Az ingatlan hirdetése megtalálható az interneten is, ahol elérhetőek az épület alaprajzai és fényképek: <https://ingatlan.com/35369089>

A lakóépület felújítása, illetve átépítése, korszerűsítése szükséges a ténylegesen megvalósítandó funkcióknak megfelelően. A helyi építési szabályzat felülvizsgálata során a funkcióhoz szükséges módosításokat át lehet vezetni.

Az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 3/2026. (II.24.) önkormányzati rendeletben nem került betervezésre az ingatlanfejlesztésre kiadás. Megvizsgálva a lehetőségeket, az ingatlan vételárának 30 %-os nagyságrendű összege biztosítható önerőként az általános tartalék terhére, a megvásárláshoz mindenképpen hitel felvétele indokolt. Az esetleges fejlesztési hitel felvételéhez előzetesen megkerestünk több pénzintézetet indikatív hitelajánlat beszerzése érdekében.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 120. § (1) bekezdés c) pontja szerint a Pénzügyi Bizottság vizsgálja az adósságot keletkeztető kötelezettségvállalás indokait és gazdasági megalapozottságát.

Az Mötv. 120. § (2) bekezdése szerint: „A pénzügyi bizottság vizsgálati megállapításait a képviselő-testülettel haladéktalanul közli. Ha a képviselő-testület a vizsgálati megállapításokkal nem ért egyet vagy a szükséges intézkedéseket nem teszi meg, a vizsgálati jegyzőkönyvet az észrevételeivel együtt megküldi az Állami Számvevőszéknek.”

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 39/A. § (1) bekezdésének 2025. májusától hatályos szövege alapján, a Magyar Államkincstár elnöke akár költségvetési biztost is kijelölhet 12 hónapra a tárgyi előterjesztés szerinti adósságot keletkeztető ügylet megkötése esetén, amelynek nincsnek előfeltételei. A költségvetési biztos főbb feladatai az Áht. 39. § (3) bekezdése szerint a gazdálkodással kapcsolatos döntések előzetes véleményezése.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a közbeszerzésekről szóló törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. § (8) bekezdés f) pontja szerint, a Kbt. rendelkezéseit nem kell alkalmazni – és a beszerzések lebonyolításával kapcsolatos eljárásrendről szóló 1/2024. (II.26.) számú polgármesteri és jegyzői együttes utasítást sem - a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szerinti hitel- és kölcsönszerződésekre.

A kérelem teljeskörű benyújtását követő hónaptól számított három hónapon belül várható döntés a Kormány részéről a Gsr. 8. § (2) bekezdése szerint.

A fentiek alapján kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 118. számú előterjesztésben foglalt célból

- 1) Mogyoród, Dózsa György út 42. számú (Mogyoród, 11/2 hrsz.) alatti ingatlan megvétele érdekében 90 millió Ft tőke összegű, 5 éves futamidejű, legfeljebb 3 havi BUBOR + 1,19 % kamatfelárú fejlesztési hitelre hitelszerződést kíván kötni 1 éves tőketörlesztési türelmi idővel azzal, hogy a jelenlegi pénzügyi intézménynél kívánja tovább vezetni a pénzforgalmi jelzőszámait;
- 2) kötelezettséget vállal arra, hogy a hitel futamideje alatt a hitel és járulékainak fizetését az éves költségvetésébe a fejlesztési kiadások előtt betervezi, jóváhagyja;
- 3) felhatalmazza a polgármestert, hogy
 - a. a kötelezettségvállalást eredményező ajánlatokat kérjen be pénzügyi intézménytől, majd az 1) pont szerinti feltételeknek megfelelő hitelszerződés tervezetét előkészítse,
 - b. a Kormány engedélyezéséhez a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, a kérelmet Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXIV. törvény előírásai alapján a Magyar Államkincstáron keresztül benyújtsa,
 - c. a hitelszerződést és a határozat végrehajtásához szükséges egyéb jognyilatkozatot aláírja;
- 4) A hitelfelvétel engedélyezéséhez kapcsolódó, az adatszolgáltatáshoz és kérelemhez szükséges fejlesztési célokat a 118. számú előterjesztésben foglaltak szerint, és azok összegét az alábbiak szerint határozza meg:

Sorsz.	Fejlesztési cél leírása	Fejlesztés várható kiadása
1	Dózsa György út 42. szám alatti ingatlan	118 600 000
	ADÓSSÁGOT KELETKEZTETŐ ÜGYLETEK VÁRHATÓ EGYÜTTES ÖSSZEGE	118 600 000

Határidő: 2026. december 31.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2026. július 27.


 Trabalka Szilvia
 polgármester

K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. február 23-án**
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2026. (II.23.)
határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az *államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 29/A. § b) pontja* alapján az **adósságot keletkeztető ügyleteiből eredő fizetési kötelezettségeinek** a költségvetési évet követő három évre várható összegét a következők szerint állapítja meg:

	A	B	C	D	E
1	Megnevezés	2026. (Ft)	2027. (Ft)	2028.	Összesen (Ft)
2	Fejlesztési célú hitel	33 125 000	33 125 000		66 250 000
3					0
4					0
5					0
6					0
7	ÖSSZES KÖTELEZETTSÉG	33 125 000	33 125 000	0	66 250 000

Határidő: 2027. március 15.

Felelős: Polgármester, Jegyző

INGATLANVAGYON - ÉRTÉKELÉS



2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

sám alatti ingatlanról.

Hrsz.: 11/2

Készítette:

LEVELEKI TÜNDE

ingatlanvagyon-értékelő

Engedély száma: 06183/2010

Tel.: + 36 70 330 5909

tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu

2025. június 10.

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	: Dózsa György út 42.
Hrsz.	: 11/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: családi ház

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Sleisz Imre Zoltán (szül.: 1978) 1/1 hányad
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tehermentes tulajdonjog 1/1
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (tul. lap szerint)	: 1 837 m²
Épületek redukált hasznos alapterülete	: 304 m²
Védettség	: nincs
Közművesítettség	: összközműves
Övezeti besorolás	: Lke-1 kertvárosias lakóövezet
Beépíthetőség	: 30%
Belső műszaki állapot	: közepes
Komfortfokozat	: összkomfortos

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító- és költségalapú módszer
Értékesíthetősége:	: átlagos (kiegyensúlyozott piac)
Helyszíni szemle időpontja:	: 2022. január 26.
Értékelés fordulónapja:	: 2025. június 10.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 2025. szeptember 8.

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

118 600 000 Ft azaz **Egyszáztizennyolcmillió-hatszázezer- Ft .**

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

Készítette:

Készült:

elektronikusan hitelesített példányban

LEVELEKI Tünde Digitálisan aláírta: LEVELEKI Tünde
Dátum: 2025.06.10 15:07:03 +02'00'

Budapest, 2025. június 10.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
Tel.: + 36 70 330 5909

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **MOGYORÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

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

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

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:	Tulajdonos:	Sleisz Imre Zoltán
	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 mellékként 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, Dózsa György út 42.
Ingatlan címe (természetbeni):	2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.
Helyrajzi száma:	11/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
Jelenlegi hasznosítása:	családi ház
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	1 837 m ²
Tulajdonviszony:	Sleisz Imre Zoltán (szül.: 1978) 1/1 hányad
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett jogok és terhek

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Elhelyezkedés:	Pest megye, Gödöllői járás (budapesti agglomeráció)
Település:	Mogyoród
Településen belüli elhelyezkedése:	településközponti elhelyezkedés
Beépítettség jellemzői:	oldalhatáron álló előkertes elhelyezés
Zöld terület aránya:	cca. 50 %
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	többségében lakóingatlanok
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz
Utca felszíne:	csaknem sík
Utca burkolata:	aszfaltozott járdázott
Utca forgalma:	közepes
Infrastruktúra:	jó
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-dombság egyik völgyében. Legmagasabb pontja a Somlyó-domb (Gyertyános 326 méter), amely már az autópályáról is messziről látszik.

A főváros közelsége és a jó közlekedési lehetőségek miatt egyre több vállalkozó és szolgáltató telepszik meg a községben, javítva ezzel a helyi foglalkoztatottság mértékét. Iparterületén foglalkoznak többek között labdagyártással, síkháló-, napellenző- és nyílászáró készítéssel és forgalmazással is.

A község a közelmúltban két lakóparkkal bővült, és a jövőben egy harmadik is létesül.

Területe: 34,48 km², lakosainak száma: 8164 fő (2024. jan. 1.)

Az értékelte ingatlan Mogyoród belterületén, a Dózsa György úton, a település önkormányzati épülete mellett, kertvárosias lakóövezetben fekszik. Az utca É - D-i hossz tengelyű, csaknem sík felszínű, közepesen forgalmú, aszfaltozott, járdázott főút. A terület viszonylag laza beépítettségű, a zöld terület aránya cca. 50%. A környező épületek többségében az 1900-as évek közepén épült családi házak. Az épületek műszaki, esztétikai állapota közepes, vagy jó, az utcakép rendezett.

A parkolás megengedett, nem fizető parkolási övezet. Tömegközlekedési ellátást buszjárat biztosít. A megálló az ingatlantól gyalogosan könnyen elérhető. A terület infrastruktúrális ellátottsága jó.

4.2.2. A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Övezeti besorolás:	Lke-1 kertvárosias lakóövezet
Beépíthetőség:	30%
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Épület magasság:	5 m.
Előírt zöldfelület aránya:	50 %
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	szabályos téglalap
Telek tájolása/lejtési viszonyai:	Ny-i utcafronti tájolású, lejtős felszínű
Beépítettség:	oldalhatáron álló előkertes elhelyezés
Kerítettség/kerítés:	minden oldalról kerített
Növényzet:	néhány fa, kevés dísznövény és természetes növényzet
Általános állapot:	gondozatlan
Egyéb:	a telek utcafronti része csaknem sík, a felső része az utcafront felé lejtős felszínű
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

A telek összközműves, ÉK-i utcafronti tájolású, közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, bejárata a Somogyi Béla utca felől kialakított. Felszíne csaknem sík, kicsi lejtéssel az utcafront felé, csaknem szabályos formájú, minden oldalról kerített. A telek beépített, a beépítés mértéke megközelítőleg 25%. A beépítetlen területen néhány többségében gyümölcsfák és nagyobb füves terület, valamint kevés dísznövény található.

4.2.3. Az épület általános jellemzői:

Funkció:	lakóépület
Becsült építési év:	az eredeti épület építési ideje nem ismert, a tetőtér beépítése, az épület bővítése Tulajdonos elmondása alapján 1983-1986 közé tehető.
Épület jellege:	kétgenerációs családi ház
Épület szintbeli kialakítása:	alagsor, földszint és beépített tetőtér
Alapozás:	vasbeton sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla felmenő falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	pince fölött acélgerendás poroszsüveg födém, felsőbb szinten feltehetőleg vasbeton gerendás födém, és fa zárófödém
Tetőszerkezete:	fa szerkezetű nyeregtető
Tetőfedés:	cserépfedés
Épület homlokzata:	vakolt, színezett
Épület fizikai állapota:	karbantartott, jó
Melléképület:	nincs
Egyéb:	-

Az eredeti épület feltehetőleg az 1900-as évek első felében épült, melyet az 1980-as években bővítettek, felújítottak. A lakóház egyszerű vonalvezetésű, alagsor, földszint és beépített tetőtér szintbeli kialakítású, magas tetős, cserépfedéses kivitelű. Homlokzata vakolt, színezett, dísztéglalábazattal. A homlokzati vakolat jó állapotú, feltehetőleg a közelmúltban került felújításra. Az épület jó műszaki állapotú.

4.2.4. A lakótér általános jellemzői:

Fekvés (lakószobák):	közepes forgalmú	utcára és udvarra néző ablakok
Tájolás (lakószobák):	Ny-i	és D-i
Benapozottság:	jó	
Komfort fokozat:	összkomfortos	
Bruttó hasznos területe:	505 m ²	
Nettó lakóterülete:	304 m ²	
Belmagasság:	átlagos	2,7 m.
Alaprajzi elrendezés:	közepes	
Terasz:	loggia	
Fűtési rendszer:	központi gázkazán	
Alternatív fűtési lehetőség:	cserépkályha	
Használati meleg víz:	villanybojler	
Hő leadók:	lemezradiátor	
Hűtés:	nincs	klíma
Homlokzati nyílászárók:	vegyesen hőszigetelt és hagyományos üvegezésű, műanyag, fa és fém szerkezetű ablakok és bejárati ajtó	
Beltéri ajtók:	fa kivitel	
Belső terek felületképzése:	falfesték és tapéta	
Belső terek burkolata:	parketta és laminált parketta	
Vizes helyiségek felületképzése:	csempe és falfesték	
Vizes helyiségek burkolata:	kerámia járólap	
Konyha beépítettsége/jellege:	gépesített, beépített bútorokkal, a tetőtéri konyha nincs kialakítva	
Garázs / parkoló:	garázs és felszíni beálló	
Extra felszereltség:	-	
Egyéb:	telek hátsó részében egy légterű, téglá szerkezetű műhely-garázs épület	
<u>Műszaki állapot:</u>	közepes	
<u>Esztétikai állapot:</u>	felújítandó	

Az épület belső terei vegyes képet mutatnak. Az alagsori rész felújítandó állapotú. A felhasznált anyagok részben elavultak. A homlokzati nyílászárók egy része cserére került. Mindent egybevéve az épület állaga masszív, statikai, vagy szigetelési problémára utaló jelet szemrevételezéssel nem tapasztaltam, viszont a belső kialakítás korszerűtlen, esztétikai szempontból felújítást igényel, műszaki szempontból közepesnek mondható.

4.3. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Korrigált terület [m ²]
Alagsor			
pince	80,33	30%	24,10
pince	13,92	30%	4,17
Összesen (kerekítve):	94,25		28,27
Földszint			
előtér	13,75	100%	13,75
lépcső	2,50	50%	1,25
fürdőszoba	6,93	100%	6,93
WC	1,04	100%	1,04
szoba	24,97	100%	24,97
szoba	24,56	100%	24,56
nappali-étkező	34,06	100%	34,06
kamra	3,80	100%	3,80
konyha	9,58	100%	9,58
Összesen (kerekítve):	121,19		119,94

Tetőtér			
közeledő	14,39	100%	14,39
lépcsőtér	2,62	50%	1,31
hálószoba	15,36	100%	15,36
fürdőszoba	5,42	100%	5,42
WC	2,51	100%	2,51
konyha	8,38	100%	8,38
kamra	6,59	-	2,29
szoba	16,59	100%	16,59
gardrób	4,91	-	3,78
szoba	26,46	-	22,05
loggia	9,52	50%	4,76
szoba	5,79	-	4,45
Összesen (kerekítve):	118,54		101,28
Melléképület/ek			
garázs	32,72	20%	6,54
műhely	138,21	35%	48,37
Összesen (kerekítve):	170,92		54,92

Alapterületek összesen (kerekítve):	505,00		304,00
--	---------------	--	---------------

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	304,00
--	---------------

Megjegyzés:

Az alapterületi méreteket a helyszíni felmérés alapján vettük figyelembe.

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
- költségalapú 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
- értékmodosító 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 díjknál 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.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan.

- Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.
- Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.
- A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.
- Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

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, Dózsa György út 42.	Mogyoród, Újfalú	Mogyoród, Ófalu	Mogyoród, HÉV-állomás környéke	Mogyoród, Ófalu
az ingatlan megnevezése:	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház	családi ház
ingatlan korr. területe (m ²)	304	232	120	400	137
telek területe (m ²)	1 837	1 232	1 532	2 156	1 005
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		158 000 000	62 000 000	219 900 000	109 900 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2025. jún..	2025. jún..	2025. jún..	2025. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		681 034	516 667	549 750	802 190
kínálati / eltelt idő korrekció		-10%	-15%	-10%	-15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		612 931	439 167	494 775	681 861

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	2001 és 2010 között épült, 2 lakószintes, panorámás fekvésű, cirkófűtéses, jó állapotú családi ház, önálló garázs épülettel.
Ingatlan 2.	1950 és 1980 között épült, földszintes, cirkófűtéses, felújítandó állapotú családi ház.
Ingatlan 3.	1981 és 2000 között épült, 3 szintes, cirkófűtéses, magas igényszinten kialakított, jó állapotú családi ház, panorámás telken.
Ingatlan 4.	2001 és 2010 között épült, 2 lakószintes, cirkófűtéses, jó állapotú családi ház, gondozott, rendezett kerttel, önálló garázs és műhely épülettel.
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	5%	2%	-2%	7%
építészeti szempontok	alapterület	-5%	-12%	2%	-10%
építészeti szempontok	építés ideje	-10%	0%	-5%	-10%
műszaki szempontok	műszaki állapot	-15%	10%	-10%	-10%
műszaki szempontok	műszaki tartalom	0%	0%	-3%	0%
használati szempontok	melléképület	0%	0%	0%	-5%
környezeti szempontok	elhelyezkedés	-5%	0%	5%	-5%
telekadottságok	kert	0%	0%	0%	-3%
telekadottságok	fekvés	-5%	0%	-5%	0%
Összes korrekció:		-35%	0%	-18%	-36%
Korrigált fajlagos alapár:		398 405	439 167	405 716	436 391
Átlagár kerekítve:		419 920			
Ingatlan értéke kerekítve:		127 655 572 Ft			

Értékmeghatározás költségalapú módszerrel**Telek értékének számítása:**

Értékmódosító tényezők	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.	Összehasonlító ingatlan 4.
az ingatlan címe:	2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.	Mogyoród, Ófalu	Mogyoród, Veresegyházi út	Mogyoród, HÉV- állomás környéke	Mogyoród, Gödöllői út
telek területe (m ²)	1 837	600	1 042	910	866
kínálat K /tényleg. adásvétel T		K	K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		29 900 000	48 000 000	39 880 000	34 990 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2025. jún..	2025. jún..	2025. jún..	2025. jún..
fajlagos alapár (Ft/m ²)		49 833	46 065	43 824	40 404
kínálati / eltelt idő korrekció		-15%	-10%	-10%	-10%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)		42 358	41 459	39 442	36 364

Összehasonlításba vont ingatlanok rövid leírása:

Ingatlan 1.	Lke-1 övezetbe sorolt, 30%-os beépíthetőségű, panorámás fekvésű telek. Villany közmű telken belül, víz, csatorna az utcában.
Ingatlan 2.	Lke-1 övezetbe sorolt, 30%-os beépíthetőségű, összközműves beépítetlen telek.
Ingatlan 3.	Lke-1 övezetbe sorolt, 30%-os beépíthetőségű telek. Víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában.
Ingatlan 4.	VT1 besorolású, 35%-os beépíthetőségű beépítetlen telek. Víz közmű telken belül, villany, gáz, csatorna az utcában.
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	-13%	-7%	-10%	-10%
Telekadottságok:	felszín	0%	0%	0%	0%
Műszaki szempontok:	közművek	6%	0%	4%	6%
Használati szempontok:	besorolás	0%	0%	0%	-5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	0%	5%	5%	10%
Telekadottságok:	fekvés	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-7%	-2%	-1%	1%
Korrigált fajlagos alapár:		39 393	40 630	39 047	36 727
Átlagár kerekítve:		38 949			
Telek értéke kerekítve:		71 600 000 Ft			

Építmények értékének számítása:

Ingatlanrész megnevezése	Terület	Új építés fajlagos költsége	Bruttó pótlási költség	Avulások (%)			Becsült piaci érték
				Fizikai	funkció- nális	piaci	
	m ²	HUF/m ²	HUF	%	%	%	HUF
Alagsor	94,25	245 400	23 128 214	38%	30%	15%	3 931 796
Földszint	121,19	490 800	59 482 288	38%	25%	10%	16 060 218
Tetőtér	118,54	343 560	40 725 167	38%	25%	10%	10 995 795
Melléképület/ek	170,92	220 860	37 750 065	38%	20%	10%	12 080 021
Építmények összesen:	504,90						43 067 830 HUF
Telek összesen:							71 600 000
Épületek és építmények és telek mindösszesen, kerekítve:							114 700 000 HUF

Megjegyzés:

Az építési költségek az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. adatai alapján kerültek meghatározásra.

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 és a költségszámítás elvű módszert, mint fő módszert alkalmaztam.

A hozam alapú módszer családi házas ingatlanok esetében jellemzően alulértékelés eredményez, így nem tükrözi megfelelően az ingatlan piaci-forgalmi értékét, ezért ezt a módszert nem alkalmaztam.

Tekintettel az értékelt ingatlan speciális adottságaira, a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer kevésbé ad jó megközelítést az ingatlan piaci forgalmi értékére vonatkozóan. Ezért a végső érték szempontjából a költségelvű értékelési módszer által kapott értéket magasabb - 70%-os - súlyozással vettem figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	127 655 572 Ft	30%	38 296 672 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	fő módszer	114 700 000 Ft	70%	80 290 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	118 600 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

118 600 000 Ft

azaz **Egyszáztizennyolcmillió-hatszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az általam készített értékbecslői 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken 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 vizsgálattal 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 értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű 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 általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- ***ezen értékbecslés 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. június 10.

Leveleki Tünde
ingatlanvagyon-értékelő
06183/2010

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

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6979/2022

2022.01.20

Szektor : 61

MOGYORÓD

Belterület 11/2 helyrajzi szám

2146 MOGYORÓD Dózsa György út 11/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület	0	1837	0.00
---	---	------	------

1. bejegyző határozat: 43424/2006.05.02

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 66117/2006.12.20

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Sleisz Imre Zoltán

sz.név: Sleisz Imre Zoltán

szül. : 1978

a.név : Laczi Julianna

cím : 2146 MOGYORÓD Dózsa György út 42.

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 66117/2006.12.20

Holtig tartó használati jog

jogosult:

név : Sleisz Imre

szül. : 1942

a.név : Kamarás Ilona

cím : 2146 MOGYORÓD Dózsa György út 42

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 66117/2006.12.20

Holtig tartó használati jog

jogosult:

név : Sleisz Imréné

sz.név: Laczi Julianna

szül. : 1938

a.név : Gogolák Julianna

cím : 2146 MOGYORÓD Dózsa György út 42.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 70134/2009.12.23

Vezetékjog

16 m2 területre, a VMB-79/2009. engedélyszámú, 7714 Humán-Fót-Huma 20 kV-os légvezeték javára.

jogosult:

név: ELNÜ HALÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6979/2022

2022.01.20

Szektor : 61

MOGYORÓD

Belterület 11/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

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, Dózsa György út 42.

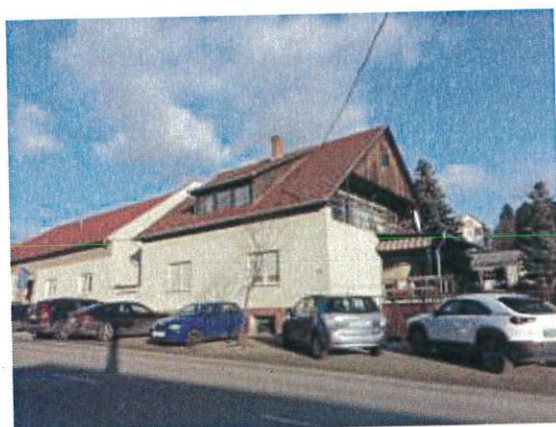
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



01. utcakép



02. utcakép



03. épület utcai homlokzata



04. épület utcai homlokzata



05. oldalkert



06. hátsó kert

FOTÓMELLÉKLET:

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



07. műhely épület



08. oldalkert a műhely épület mellett



09. műhely épület



10. műhely épület



11. hátsó kert



12. lakóház udvari homlokzata

FOTÓMELLÉKLET:

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



13. előszoba



14. fürdőszoba



15. WC



16. lakószoba



17. kandalló



18. konyha

FOTÓMELLÉKLET:

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



19. konyha



20. étkező



21. nappali szoba



22. kamra



23. feljárat a tetőtérbe



24. közlekedő

FOTÓMELLÉKLET:

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



25. konyha



26. fürdő



27. WC



28. szoba



29. szoba



30. szoba

FOTÓMELLÉKLET:

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.

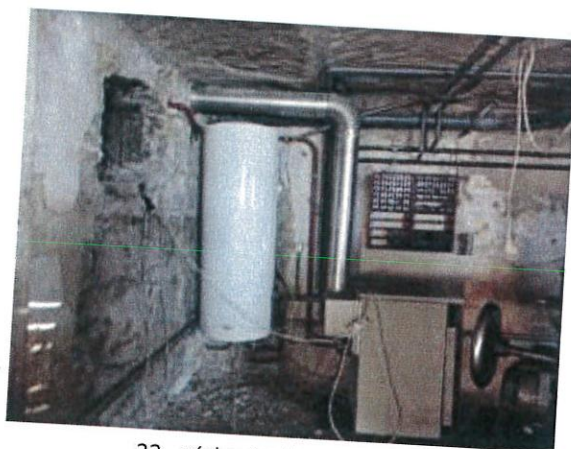
ingatlanerteke.hu
tunde.leveleki@ingatlanerteke.hu



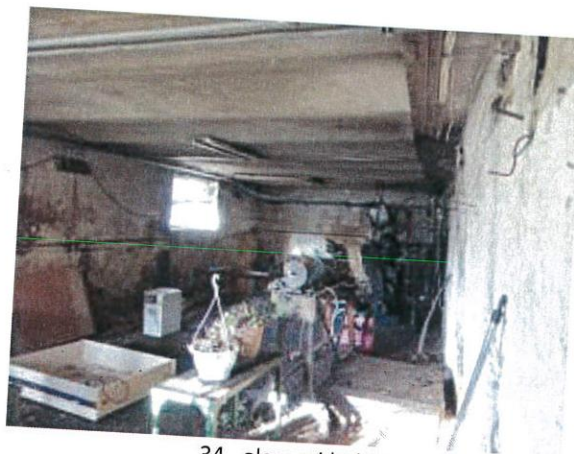
31. loggia



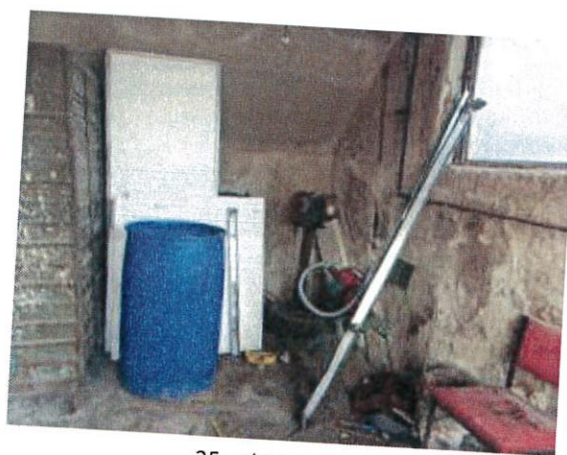
32. lejárát az alagsorba



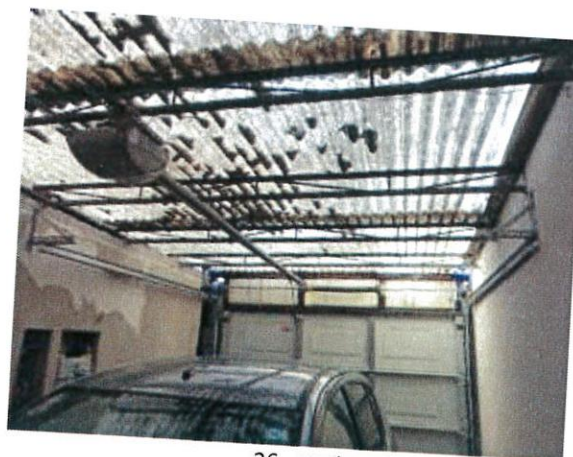
33. gázkazán és melegvíz tároló



34. alagsori helyiség



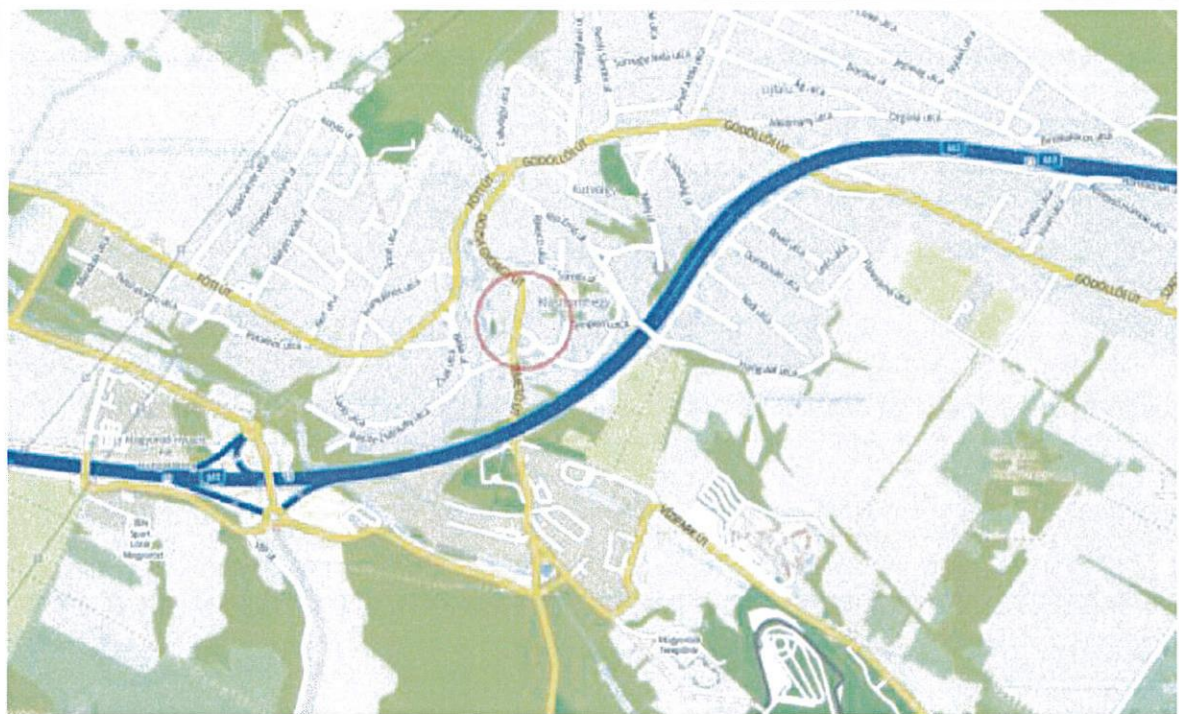
35. alagsori helyiség



36. garázs

Földrajzi térkép:

2146 MOGYORÓD, Dózsa György út 42.



A vizsgált ingatlan műhold felvétele

