





ELŐTERJESZTÉS

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. december 18-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 126/1, 126/2, 131 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Lévai u./26.) ingatlanok megvásárlása

Előterjesztő: 
Cserhádi Ferenc polgármester

Szakmai egyeztetés: 
dr. Kiss Béláné jegyző

Az előterjesztés Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvényben, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi, Jogi és Városfejlesztési Bizottság
Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyház 126/1, 126/2, 131 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Lévai u. 26.) ingatlanokat tulajdonosa megvásárlásra ajánlotta fel az önkormányzat részére. A természetben Lovarda és kiszolgáló épületei helyezkednek el a 14.075 m²-es telken. A területen több, rendkívül jó minőségben épített, karbantartott, kimagaslóan korszerű gépészeti, fűtési megoldásokkal ellátott épület, építmény van, amelyek részletezését az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Az ingatlanról két egymástól független értékbecslés is készült, egyiket a tulajdonos, másikat az önkormányzat készítette. Mindkét értékbecslés 1,2 milliárd forintban határozta meg az ingatlan forgalmi értékét. Eladó 2 millió euróban határozta meg a vételárat, amelyet a testületi döntéskor érvényes MNB középárfolyammal átszámítva kell megfizetni eladónak forintban.

Fizetés szerződéskötést követően legkésőbb 2025. március 31-ig egyösszegben történik, birtokba adás a vételár kifizetését követő 15 napon belül.

Az utóbbi évek jelentős beruházásai, iskola, gimnázium és sportcsarnok építkezés ellenére a városban nincs nagy, több száz fő nagyságrendű vendég fogadására is alkalmas zárt rendezvénytér. A szorosan vett sportpálya igény is messze nincs kielégítve. A területen létesített épületek alkalmassá tehetők ifjúsági és összművészeti rendezvények, sportversenyek, fesztiválok, művészeti és ifjúsági táborok, ifjúsági központ, valamint igény szerint céges és lakossági nagyrendezvények megtartására.

A létesítmény nem távol helyezkedik el a város központjától, rendelkezik jó megközelíthetőséggel, megfelelő parkoló kapacitással. Zöldmezős beruházásként a telek legalább 210 millió Ft lenne, csak a nagycsarnok felépítés legalább 600-800 millió Ft, a többi épület pedig mintegy 300 millió forintos értéket, a kert és annak burkolása még további 100 millió forint körüli értéket képvisel, így a vételár rendkívül kedvezőnek mondható.

A funkció átalakítás rövid és középtávú terveit és számait, valamint az üzemeltetés költségeit az előterjesztés melléklete tartalmazza, amely kérdésekben az adásvétel sikeres lebonyolítását követően további képviselő-testületi döntések szükségesek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az ingatlan megvásárlásának támogatására.

Melléklet:

1. Ingatlan értékbecslés
2. Ingatlan forgalmi érték magállapítási szakvélemény
3. LOVARDA Veresegyház, Lévai utca 26 szám alatti ingatlan Önkormányzat általi megvételéhez készített előterjesztés MELLÉKLETE – terület bemutatása és új funkcióinak, városi hasznosításának feltételei


Veresegyház, 2024. december 8.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetét a 2025. évi költségvetésben tervezni szükséges.


Tóth Anett Ágnes
mb. pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:


dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja
 - a Veresegyház 126/1 hrsz-ú, kivett közforgalom elől elzárt magánút besorolása, 681 m² nagyságú,
 - a Veresegyház 126/2 hrsz-ú (természetben: Veresegyház, Lévai u. 26.), kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület besorolása, 1.0269 m² nagyságú és
 - a Veresegyház 131 hrsz-ú (természetben: Veresegyház, Lévai u. 24.), kivett beépítetlen terület besorolása, 3125 m² nagyságúingatlanok megvásárlását, amelyek 1/1 tulajdoni hányadban Vincze Zsaklin tulajdonát képezik.
- 2.) Az ingatlanok vételára 2 millió euró, amely a döntés napján érvényes MNB árfolyammal számolva Ft. Felek az adásvételi szerződést forintban kötik. A vételár kifizetése a szerződéskötést követően legkésőbb 2025. március 31-ig egyösszegben történik. Az ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár kifizetését követő 15 napon belül kerül sor.

Az ingatlanok vételárát az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében tervezni szükséges.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételtől keletkező változást a vagyonyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2025. március 31.

Felelős: polgármester

LOVARDA Veresegyház, Lévai utca 26 szám alatti ingatlan Önkormányzat általi megvételéhez készített előterjesztés MELLÉKLETE – terület bemutatása és új funkcióinak, városi hasznosításának feltételei

• **Az eladásra kínált ingatlan főbb adatai:**

- telek területe 14 075 m², 126/1, 126/2, 131 hrsz-ek alatt, egységesen kezelve,
- a Lévai utca vonalában egyik oldalon a 128, 125, 124, 123 hrsz-ú, másik oldalon a 132-135 hrsz-ú telkek mögött húzódik dominánsan a fenti terület, míg a Fő út irányában a 167-177 hrsz-ig keskeny parcellák, valamint 158-165 hrsz-ú telkek határolják. Két, gépkocsival járható bejárata van a Lévai utcáról, nyeles telek jelleggel közelíthető meg a terület közepe.
- tulajdonviszonyai rendezettek, 1/1 arányban magánszemély tulajdonában van
- a területen több, rendkívül jó minőségben épített, karbantartott, kimagaslóan korszerű gépészeti, fűtési megoldásokkal ellátott épület, építmény van
- Fő épülete a ragasztott faszerkezetű, közel 1200 m² bruttó alapterületű (nettó 40x25 m a belső tér, 10 m-es belmagassággal a gerincnél, 5,7 m-es belmagassággal a széleken, 3 m széles, zárt, üvegezett, a pihenőépülettel azonos, emelt padlószintű lelátórésszel a csarnok végében) lovarda, amelyhez rendkívül igényesen kialakított pihenőépület kapcsolódik nyaktaggal. A csarnokban körben szilárd szerkezetű, alapozott karám épült, kifejezetten a lovas bemutatók, tréningek miatt. Egyik hosszanti oldalon teljes hosszban, nézőtér elhelyezésére is alkalmas területű oldaltér található. A vizesblokk kb. 12 főre alkalmas. A futtató tér padlója homok, alatta (terv alapján: döngölt föld, valóságban a homok alatt vízzáró aljzatbeton van). A karámon kívüli tér burkolt térkő homokban, alatta (a tervek alapján) betonszerkezet. Az épület fűtése a lovardai funkcióknak megfelelően temperáló jellegű.
- A csatlakozó pihenőépületben kb. 12 főre alkalmas fogadótér, konyhával, kamrával, hűtővel, elszívóval, igényes étkezővel, mindez alapvetően egy térben, bruttó 170 m²-en, ebből a fedett terasz kb. 30 m².
- Az istálló épület, gerinctetős, fa szerkezetű, szilárd falazatú, kiváló állapotban. Tartalmaz egy 2 szoba, konyhás, tetőteres lakást, és 14 ló számára alkalmas karámrendszert, ló-fürdetőt, raktárt. A belső falak nem teherhordóak, a karámok eltávolíthatók (újszerű állapotú, rácsos acélszerkezetek). Az épület bruttó 280 m².
- Az iroda épület bruttó 74 m², falazott szerkezetű, jó állapotú, három helyiséget és vizesblokkot tartalmaz.
- A lófuttató kifejezetten a lovak tréningje szempontjából fontos „kényszerfuttató”, teljesen gépesítve, körpályával, kb. 90 m².
- A raktár térkő burkolatú, nyitott, acélszerkezetű csarnok, kb. 500 m², újszerű állapotban.
- Fa szerkezetű kisebb ló-tartó épületek (2 db)
- Speciális burkolatú gyakorló pálya 1800 m², térkő burkolat az udvaron 2100 m², füves terület 7000 m²
- A létesítmény eladási ára 2 millió EURO

• **A komplexum felhasználási lehetősége: Többcélú rendezvényter létesítése**

Az utóbbi évek jelentős beruházásai, iskola, gimnázium és sportcsarnok építkezés ellenére a Városban nincs nagy, több száz fő nagyságrendű vendég fogadására is alkalmas zárt rendezvényter. A szorosan vett sportpálya igény is messze nincs kielégítve. Optimális esetben egy ilyen tér alkalmas lehet összművészeti rendezvények, nagy (és kicsi) sportversenyek, fesztiválok, egyszerre több tematikának is megfelelő ifjúsági táborok, igény szerint céges és lakossági nagyrendezvények megtartására.

Célszerűen egy ilyen létesítmény nem közel és nem távol helyezkedik el a város központjától, rendelkezik jó megközelíthetőséggel, megfelelő parkoló kapacitással, és legalább 50 fős ifjúsági szállás igényű térrel, sok szabad felülettel a változó igények kielégítésére.

Meglévő épületek zöldmezős beruházásban való megépítése az alábbiak szerint lenne lehetséges:

A leendő komplexum lelke bizonyosan egy központi, zárt rendezvény tér, amelynek nagyságrendje legalább 1000 m², megfelelő (min. 10 m) belmagasságú csarnok, amelynek bekerülési értéke vizes helyiségekkel, biztonságtechnikával min. 700-800 eFt/m², azaz 0,7-0,8 Mrd Ft.

E mellett szükséges szálláshelyek, porta, raktár és szolgáltató épületek létesítése, táborhelynek alkalmas füves területek stb. ezek nagyságrendje (csak épületben) min. 1500-2000 m², minimum 650-850 eFt/m² áron, azaz 1,2-1,7 Mrd Ft.

A szükséges összes terület, amelyen egy ilyen létesítmény létesülhet minimum 10 000 m², ennek telek ára veregyházi viszonylatban 15-30 000 Ft/m², azaz 0,15-0,3 Mrd Ft.

Tehát összességében több milliárdos (0,8+1,7+0,3=2,8), több éves, lépcsős beruházásban lenne lehetséges felépíteni.

• **Az eladó ingatlan önkormányzati hasznosítása, fejlesztése:**

1. A szóba jövő telkek, parcellák megvételére 3-4 éves folyamatban min. évi 0,3 Mrd Ft tervezhető előre láthatóan (évi 2-3 ingatlan). Kiemelten kezelhető a Fő úti 167-177 hrsz-ú telkek megvétele, amelyekből a 171, 172 már jelenleg is út számára van kiszabályozva. Ez a terület megoldhatja a megközelítés és parkolás gondjait.
2. A parkolás jelentős területet igényel, a telken belül ez nem oldható meg, hiszen a parkoló is beépítés, de fontosabb, hogy értékesebb, kívül nem elhelyezhető funkcióknak kell a hely. Tehát a Lévai utca szemközti, és távolabbi oldala, valamint a Fő út felé eső telkek területének egy része alakítható ki erre a célra.
3. Megfelelő elektromos, szennyvíz, víz hálózati kapacitások állnak rendelkezésre, ami az igény szerint bővíthető.

• **Az eladó ingatlan a szükségletek fényében:**

1. A csarnok nagysága megfelelő a többcélú hasznosításnak, ugyan a szabványos 40x20 m-es kézilabda pálya hosszban +1-1, illetve az alapvonalnál +2-2 m-es területi igénye nem elégíthető ki, csak a magasított, üvegezett lelátó elbontásával, de 2 db 9 (+3-3) x 18 (+3-3) m-es röplabda pálya elhelyezhető, vagy iskolai gyakorlásra labdajátékhoz, illetve asztaltenisz, vívás, küzdősportok számára versenyszinten is szinte azonnal megfelelővé tehető.
2. Alkalmas lehet összművészeti rendezvények, fesztiválok, egyszerre több tematikának is megfelelő ifjúsági, igény szerint céges és lakossági nagyrendezvények megtartására.
3. Fűtését bővíteni kell, hiszen eddig a lovarda funkcióhoz kapcsolódó, temperáló fűtés elegendő volt. Ha a belső karámot elbontjuk, és új padozat készül, annak költsége tízmilliós nagyságrend.
4. Jelentős nagyságú vizesblokk építendő/telepítendő, amely elhelyezhető az épület mellett, ennek költsége szintén több tízmillió Ft.
5. A telek nagysága tagoltsága mellett is elég nagy a rendezvényekhez, ha 200 millió forintra becsüljük az értékét (burkolatok nélkül), azaz ennyiért jutnánk ekkora területhez (vagy másként nézve, ennyiért adhatunk el ekkora területet, ha van nekünk), és ezt kivonjuk a 800 milliós vételárból, marad 600 millió Ft, ami kevesebb, mint egy ilyen méretű és színvonalú

főépület! Így számolva az összes többi épület/építmény 0 Ft áron kerül a város birtokába. Természetesen jelentős átalakítási/bontási költségek felmerülnek, de pozitív a szaldó.

6. A pihenőépület megoldja az Önkormányzat és a Város azon problémáját, ha viszonylag kisebb külföldi, testvérvárosi, üzleti tárgyalásokat kell folytatni, helyben lehet igen jó színvonalon vendégül látni a vendégeket. A terasz akár kis színpadként is szolgálhat egyes rendezvényekhez.
7. Az istálló épület (280 m²) átalakításával, a karámok kibontásával jelentős belső térhez jutunk, amelyet többféleképpen hasznosítani lehet (akár szálláshely és ifjúságház kialakításával). A karámok anyaga a Medveotthonba kerülhetne, ahol lovak/egyéb állatok kifutóihoz használhatóak, értékük kb. 6-8 millió Ft lehet. A még benne lévő lakás szolgálati lakásként hasznosulhat, értéke 10-15 millió Ft lehet.
8. A lófuttató (90 m²) csak lovas környezetben hasznosítható, szintén a Medveotthonba kerülhetne, értéke 10-15 millió Ft lehet.
9. Az iroda épülete szintén hasznosul, porta és irodaként, értéke 30 millió Ft lehet.
10. Az acél szerkezetű tároló (500 m²) több funkciót is betölthet, értéke 65 millió Ft lehet.

- **Összegzés:**

Kedvezőnek mondható áron jutna a Város egy igen jó színvonalú főépülethez és pihenőépülethez, valamint helyben átalakítható, illetve egyéb, máshol hasznosítható épületekhez, építményekhez. További 80-100 millió Ft beruházással kb. három-négy hónapon belül használható az objektum, ebből a vizesblokk és a csarnok padlója is megoldható. Továbbiakban a meglévő épületek átalakítása, egyesek bontása, szomszédos telkek megvásárlása és lehetőség szerinti felhasználása több éven át tartó tárgyalásokat, és összességében és évente hasonló nagyságrendű ráfordítást igényel 2-3 évre bontva. A felesleges épületek és szerkezetek java hasznosulhat a Medveotthonban, erősen javítva az ottani szolgáltatási színvonalat.

- **Javasolt beruházási stratégia:**

1. 2025.: az ingatlan megvétele 800-850 millió Ft (árfolyamfüggő), sportpadió és vizesblokk építése 80-100 millió Ft, parkoló a Lévai utcában ideiglenes burkolat 20 millió Ft, fűtés bővítés, fölösleges épületek bontása és elszállítása a Medveotthonba 15 millió Ft, egyéb járulékos költségek, Istálló épület átalakítása 50 millió Ft, összesen: kb. 1 Mrd Ft.
2. 2026-27.: Lévai utcai telkek esetleges megvásárlása (nem feltétlenül szükséges, de használhatóságot nagymértékben növelné és további funkciókkal bővíthető lenne a komplexum) 500-600 millió Ft, területek, építmények integrálása (bontás, átépítés) az igények szerint, 100-200 millió Ft, összesen kb. 800 millió Ft
3. 2028-29.: új csarnoképületek (opcionális) építése könnyűszerkezetből össz. 600 m² 300 millió Ft, a Fő úti telkek megvásárlása, terepmunka, út, parkolók kialakítása 500 millió Ft, összesen kb. 800 millió Ft

- **Létesítmény működtetése:**

külön szervezet hozható létre pl. alapítványi formában, de tartozhatna egyik Kft-hez (adás-vételt követően külön döntés szükséges), ahol az összes feladat végezhető lenne, 4-5 fő személyzettel működne ez kb. 40 millió Ft/év (kezdetben 2 fő 16 millió Ft)

A fenntartási költségek kb. évi 9 millió Ft-ra tehetők

Bevételi oldalon elsősorban bérleti díj bevétel várható, amely optimális esetben elérheti az 5-6 millió Ft-ot.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



Az értékelő társaság:

Szakértő neve:

Hangya Péter

Eng. sz.: 07930/2018

Az értékelés napja:

2024.09. hó

A vizsgálat célja *

Tárgyi ingatlanok értékének megállapítása.

első fedezet vizsgálat

éves felülvizsgálat

egyéb:

X

Az értékbecslést igénylő:

Vincze Zsaklin

Összefoglaló tábla

Az ingatlanok helyrajzi számai:

Veresegyház 126/1, 126/2

Az ingatlanok címei:		2112 Veresegyház Lévai utca 26	
Az ingatlan megnevezése:		Kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület, (hrs:126/2)és Kivett közforgalom elől elzárt magánút (hrs:126/1)	
Az ingatlan hasznosítási formája:		saját használat	
Vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdonjog	mérté- ke/időtartama	-

Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

1.220.000.000 : . Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték :

1.220.000.000 : -Ft

Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége *

Könnyen		Átlagos		Problematicus	X	Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac					

Mellékletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap	X
		2. Hivatalos helyszínrajz	X
		3. Alaprajz	X
		4. Térképkivonat	X
		5. Fotók	X
		6. Egyéb...TRT kivonat	X

Hangya Péter E.V.
Ingatlan értékelés
FSZ: 07930/2018
Mobil: 36 70 272-1490

Az értékelő aláírása

Piaci érték

1.220.000.000. -FT

Likvidációs érték (75%)

915.000.000.-Ft

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	2112 Veresegyház Lévai utca 26
Helyrajzi száma:	Veresegyház 126/1, 126/2
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	1/1
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	-
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	-
Bérlő:	-

A VERESEGYHÁZ HÁZ UDVAR TELKEK, LOVARDA :

A telkek területe:	1.0950 m ² (681m ² +1.0269m ²) a 681 m ² kivett közforgalom elől elzárt magánút, de a 1.0269 m ² szerves részét képezi, nem külön értékelendő!
A telkek alakja, formája:	Sokszögű (~ U alakban)
A telkek határai, kerítettsége:	A telkek családi házas telkekkel körülvettek, bekerített.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Veresegyház északi részén helyezkedik el, Családi házas övezetben, de pár ipari létesítmény is található a közelében
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terület
A terület beépítettsége, :	beépített terület,
Az ingatlanon jelenleg található:	egy családi háznak megfelelő de egyéb épülettel, lovardával, karámmal, istállóval, stb És egy gyönyörű, nagyon jó minőségű vendégházzal.
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	Önálló családi házas részen helyezkedik el. Enyhe ipari beütéssel
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	a település központjához kb. 1000 m-es távolságra, a bevásárló részhez kb. 1 km távolságra helyezkedik el.
Megközelíthetősége:	aszfaltozott út
Közlekedési eszközök:	gépjárművel, tömegközlekedéssel és gyalog érhető el
Közművesítettség:	Teljes közmű rendelkezésre áll

A hasznosítás formája a tulajdoni lap szerint:	Kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Lovassport, lovarda, vendéglátás, családi ház
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Kiváló minőségű a területen minden épület! A részletekre is odafigyelve, gondos kivitelezés mellett készültek az al- és felépítmények. Látványos, hogy nem eladásra készült az ingatlan !
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli információ alapján)	rendezett környezet családirházas hasznosítással Szemben óvoda mögötte kisebb ipari rész

A vizsgált ingatlan a város északi szélén elhelyezkedő Lévai utcában található. Jól megközelíthető, de csendes helyen, aszfaltozott út mellett található.

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZEMPONTJAI

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Veresegyház város közigazgatási területén az elmúlt időben hasonló ingatlan nem cserélt gazdát. És a mostani piacon is kevés a hasonló eladásra kínált ingatlan.

Hosszú távú értékállandóság kockázata	értékét hosszútávon megtartja, mivel kiváló minőségű anyagokból, nagyon hosszú garanciális idővel, rendkívüli szakértelemmel készült épületegyüttes.
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata	kis számú piaci összehasonlító értékeket állt rendelkezésre hasonló minőséget és funkciót képviselő ingatlanokból
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata	-
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	Az ingatlan együttesre szűk a kereslet.

2112 Veresegyház Lévai utca 26

1. Az ingatlan együttes bemutatása

1.1 Az ingatlanok általános leírása

Az ingatlanok a 2112 Veresegyház Lévai utca 26. alatt találhatóak, a végső méret és alak több telek összevonása után alakult ki.

Jelen pillanatban érdemileg egy telekként funkcionál, melyen több épület is megtalálható!

Egy családi ház, irodarésszel A épület $65,72\text{m}^2$;

Istálló szolgálati lakással, B épület nettó $180,83\text{m}^2$;

Lófuttató és tároló C épület lófuttató $90,83\text{m}^2$ és D épület tároló $139,04\text{m}^2$

Lovarda E épület és Pihenő/melléképület F épület : E: $1200,27\text{m}^2$

F : $113,5\text{m}^2$ épület és $42,7\text{m}^2$ terasz

1.2 Alapozás

Az alapozás szerkezete beton sávalap a teherhordó falak alatt végig menően.

Kivéve C, D épület (vasbeton aljzatlemez)

1.3 Függőleges teherhordó szerkezet

A függőleges teherhordó szerkezetek hagyományos építési mód alkalmazásával épült (fa és tégl) szerkezetek, tehát természetes alapanyagokból készült, kézzel mozgatható elemekből, természetes alapanyagú kötőanyagokkal, csavarokkal.

Kivéve : C, D épület (könnyűszerkezetek)

1.4 Vízszintes teherhordó szerkezetek

A födémek betongerendák közti boltozatos szerkezetek. A és B épület esetén

Könnyűszerkezetek, ácsolatok a C, D, E, F és épületek esetén

1.5 Lépcsők

A szintek közti kapcsolatot fa anyagú lépcső biztosítja.

1.6 Válaszfalak

A válaszfalak 8-10 cm vastag Fa és téglafalak..

1.7 Tetőszerkezet

A, B, D épület nyeregtető, cserépfedéssel. C épület zindelyfedéssel, E épület felül világító és szelőlőző rendszerrel és színezett bádoglemezzel, F épület különleges kőpala fedéssel.

1.8 Nyílászárók

A nyílászárók fém/fa szerkezetek, dupla kétszárnyú ablakok ajtók. Újak, jó szigetelésűek ! F épületben aljzatig érő hatalmas ablakok, biztonsági ajtók !

1.9 Kémények

Szerelt kémények béléscsővezéssel./Ahol rendelkezésre áll/

1.10 Burkolatok, felületképzések

A burkolatok jó minőségűek, jó állapotúak. minden helyiség a használatának megfelelő burkolatot kapott. Ingatlanoknál külön részletezéssel

1.11 Épületgépészet

Elektromos hálózat, új, réz anyagúak. Vízellátás és csatornázás: a közmű vízhálózatra műanyagcsőves a bekötés, a csatornavezetékek pvc csövek.
Fűtés: Hőszivattyú.

2112 Veresegyház Lévai utca 26

2. Helyiséglista

A épület

Helyiség	Burkolat
Tárgyaló/Iroda	Svéd padló /16,89m ² /
Tároló/szoba	Hajópadló /48,83m ² /
Tároló/Fürdő	Greslap /5,62m ² /
Összesen :	71,34m²

B épület

Szolgálati lakás :	
Előtér	kerámia /2,45m ² /
Fürdő	kerámia /6,32m ² /
Wc	kerámia /1,31m ² /
Nappali, konyha étkező	kerámia/21,31m ² /
Emelet:	
Szoba	kerámia/n:16,27m ² / /b:27,43m ² /
Gardrób	parketta/n:9,1m ² / /b:16,90m ² /
Összesen :	n: 56,76m² b: 75,72m²

C épület /lófuttató/

lófuttató :	gumi örleményes burkolat /90,83 m ² /
Összesen :	90,83 m²

D épület:

Tároló	simított beton /139,04m ² /
Összesen :	139,04 m²

E épület (mezőgazdasági vontatmány tároló épület) :

Lovarda :	textillel kevert taposóréteg (1311,15m ²)
kávézó :	greslap (33,3m ²)
mosdó :	greslap (3,5m ²)
raktár :	greslap (3,9m ²)
wc:	greslap (1,3m ²)
Összesen :	1353,15m²

E épület: (pihenőház konyhával)

wc:	kerámia lap (3,4m ²)
tároló :	kerámia lap (2,9m ²)
pihenő :	kerámia lap(69m ²)
konyha :	kerámia lap(26,5m ²)
raktár :	kerámia lap (11,7m ²)
összesen :	113,5m²
tornác :	faburkolat (11,3m ²)
fedett előtér:	faburkolat (5,8m ²)
fedett terasz :	faburkolat(25,6m ²)
Összesen :	42,7m²

Összesen :	nettó : 134,85 m²
	bruttó : 156,2m²

Összes felépítmény :	nettó : 1845,97m²
	bruttó : 1886,28m²

Elszámolási terület a bruttó – nettó /2 =	<u>Összes : 1866,12m²</u>
---	---

3. Elemzés

Összehasonlító adatok a környéken található hasonló lakások eladási, hirdetési árainak felhasználásával:

	Alapterület (m ²)	Ár (MFt)	m ² ár (Ft)
Ócsa	1500	950	633.333
Valkó	450	270	600.000
Szada	310	205	661.290
Bács Kiskun vm.	750	420	560.000
Pest vm.	850	310	364.706

Kerekített m² átlagár: 563.866 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

	Részletezés	% eltérés az alapértéktől
- kínálati ár	kínálati árak bizonytalansága	- 15 %
- elhelyezkedés	településen belül, belterület	+ 10 %
- megközelíthetőség	jobb	+ 1 %
- infrastruktúra	azonos kiépítettség	+/- 0 %
- esztétikai benyomás	magas minőségi anyaghasználat	+ 20 %
- környezeti szennyezettség	közel azonos	+/- 0 %
- meglévő közművek	azonos	+/- 0 %
- gazdasági környezet	azonos	+/- 0 %
- ingatlan állapota	nagyon jól karbantartott, extrém hosszú garanciális idők.	+ 10 %
- ingatlan egyéb pozíciója	kisebb telek	- 20 %
- hasznosíthatóság	profil váltás esetén jól hasznosítható elhelyezkedés, kialakítás	+ 10 %
- épületgépészet	azonos	+/- 0 %
Összesen:		Σ + 16 %

A ingatlanérték megállapítás

Ingatlanérték: 1866,12 m² 116 % 563.866 Ft / m²= 1.220.600.279.-Ft

Összesen:

1.220.000.000. -Ft

A piaci összehasonlító alapon számított forgalmi érték. (Az összehasonlító adatoknál nem volt részletezve a különböző felépítmények négyzetmétere (futtató, szolgálati lakás, karám stb.)
Így az összes felépítmény négyzetmétert hasonlítottam az értékelt ingatlan összes felépítményével.

Szóbeli tájékoztatás szerint az értékbecslésbe a teljes iroda érték beszámolását kérték tulajdoni hányadtól függetlenül.

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása: Adott ingatlanokat a forgalmi összehasonlító értékelését választottam, mert a mai piaci viszonyok között ezzel a módszerrel lehet meghatározni a tényleges jelenkori értékét az ingatlanoknak. Ezért az összehasonlítás módszere a legmegfelelőbb. És az egyéb értékelési módszerekhez nem állt elég adat rendelkezésre.	
Magyarország közigazgatási területén a település lakó övezetében, helyezkednek el az ingatlanok, jól megközelíthető helyen...	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	1.220.000.000.-Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %

Felhasznált adatok és információk

A megbízótól kapott ingatlan nyilvántartási adatok.
A helyszínen és környékén tett szemrevételezésem és felméréseim.

1. Nyilatkozat

Az értékelés a megbízó által megjelölt célra készült, csak erre a tevékenységre használható fel.
Az értékelés az adott időszakban rendelkezésre álló dokumentumokon, információkon, adatokon alapul. Az értékelés során feltételeztem, hogy a tulajdonos által közölt adatok helytállóak, ezeket nem vizsgáltam.

Ha a feltételek, az adottságok, a jelenlegi állapot bármilyen formában változik, új értékbecslés szükséges.

A tudomásomra jutott adatokat titkosan kezelem.

Jelen értékelési bizonyítvány 60 napig érvényes.

Budapest, 2024.október 08.

Az értékelést végezte:

Hangya Péter E.V.
Ingatlan értékbecslő
ESZ: 07930/2018
Mob: +36 70 272-1496

.....
Az értékelő aláírása
Hangya Péter

A VIZSGÁLT INGATLAN FÖLDRAJZI ADOTTSÁGAI

AZ ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE:

Az ingatlanok értékének megállapítása folyamatában sohasem hagyható figyelmen kívül, hogy az adott környezetben mire alkalmas, ott milyen tevékenység végezhető.

A hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy településen belül területrészenként is olyan különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

A helybeli ingatlanokat nyilván elsősorban helybeliekkel lehet összehasonlítani, de a megvalósult adásvételek során csak az árat rögzítik, a műszaki tartalomra vonatkozóan ma még ezek az okiratok igen ritkán közölnek olyan információkat, amelyet klasszikus összehasonlító ár-érték adatként fel lehetne használni. Tetőtér beépítéseknél különösen igaz, hogy legtöbbször ún. bartel üzlet keretében cserél tulajdonjogot az adott ingatlan.

Az illetékhivatali adatok kutatására is csak konkrét ügyben történt bírósági kirendelés alapján, és csak arra a körzetre vonatkozóan van mód!

Az ingatlan a környezeti összhangjába illeszkedik, jól megközelíthető.

Az árak, értékek kialakításakor figyelembe vesszük

- a munkánk során szerzett helyi-, és megyei ingatlanpiaci tapasztalatokat,
- Környéken értékesített hasonló ingatlanok (telek, ház, lakás, tetőtér stb.)
- az Építési Vállalkozók Szövetségének szakmai projektjeit, egyéb műszaki szakanyagok adatait,

Az értékelemzési munkánk során mindig igyekszünk vizsgálni a városban folyó kisebb és nagyobb beruházások normatíváit, költség-előirányzatát-, és az előző hónapokban végzett értékebecsléseink során, a bírálók által elfogadott adatokat is.

Az ingatlan-szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és
- településen belüli elhelyezkedés,
- az infrastrukturális ellátottság,
- a közművesztettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok.

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl mindig szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, ami gyakorlatunkban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést.

Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

Minden szabatos eljárás lényege annak az értéknek a megközelítése, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (nagy valószínűséggel) behatárolható időn belül értékesíthető.

Piaci értéken azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevétele nem szükséges.

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

Oldal 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/73359/2024
2024.09.13

Szektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 126/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		IRÉSZ			
alrészlet adatok	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m ² k.fill	
művelési ág/kivett megnevezés/					
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút		0	691	0.00	
		IRÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04					
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34845/2009.01.29					
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34843/2009.01.29					
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60927/2010.07.05					
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 229590/3/2020.05.14					
jogállás: tulajdonos					
név : Vincze Eszkin					
sz.név: Vincze Eszkin					
szül. : 1990					
a.név : Fekete Judit					
cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9					
		IRÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04					
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.					
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.					
TULAJDONILAP VÉGE					



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/73359/2024

2024.09.13

Sektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 126/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatai	min.o	ha m ²	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m ²	k.fill
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút		0	€81	0.00	
		IRÉSZ			

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34845/2009.01.29

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34843/2009.01.29

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60927/2010.07.05

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 229590/3/2020.05.14

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Eszkin

sz.név: Vincze Eszkin

szül. : 1990

a.név : Fekete Judit

cim : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

Önálló szóveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtattva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Térképmásolat:

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

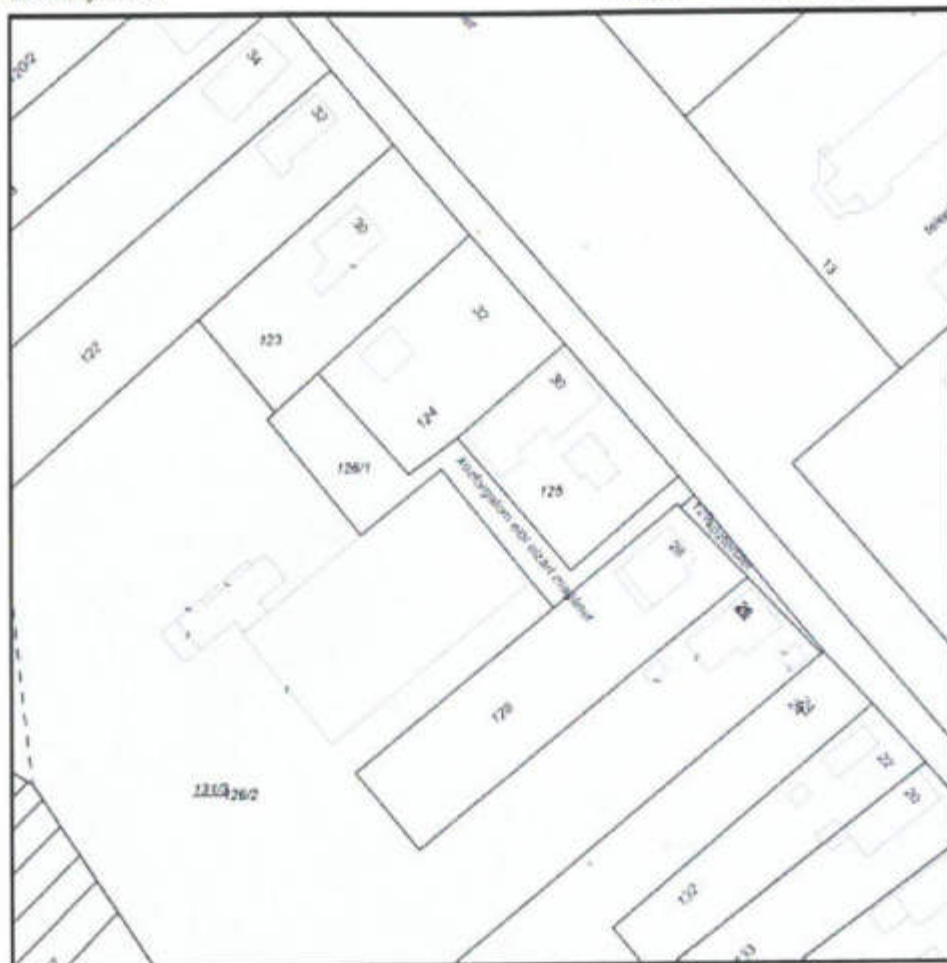
2024.09.13 12:45:38

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ bekerület 126/1

Megrendelés szám: 7/2998/2024

Méretarány: 1 : 1000

Terrajzszám: 52117900002024



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



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

E-liteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.13 12:48:18

Helyrajzi szám: VERESGÉNYHÁZ belterület 126/2

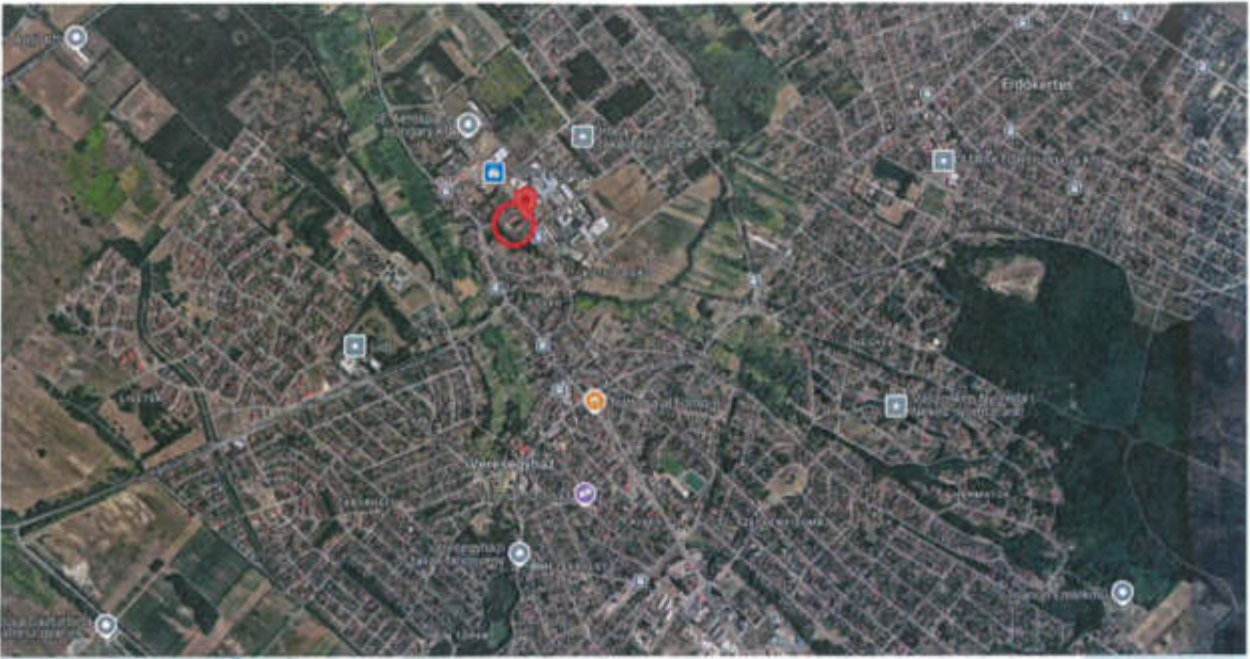
Megrendelés szám: 7/2999/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térkép szám: 52117920002024



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

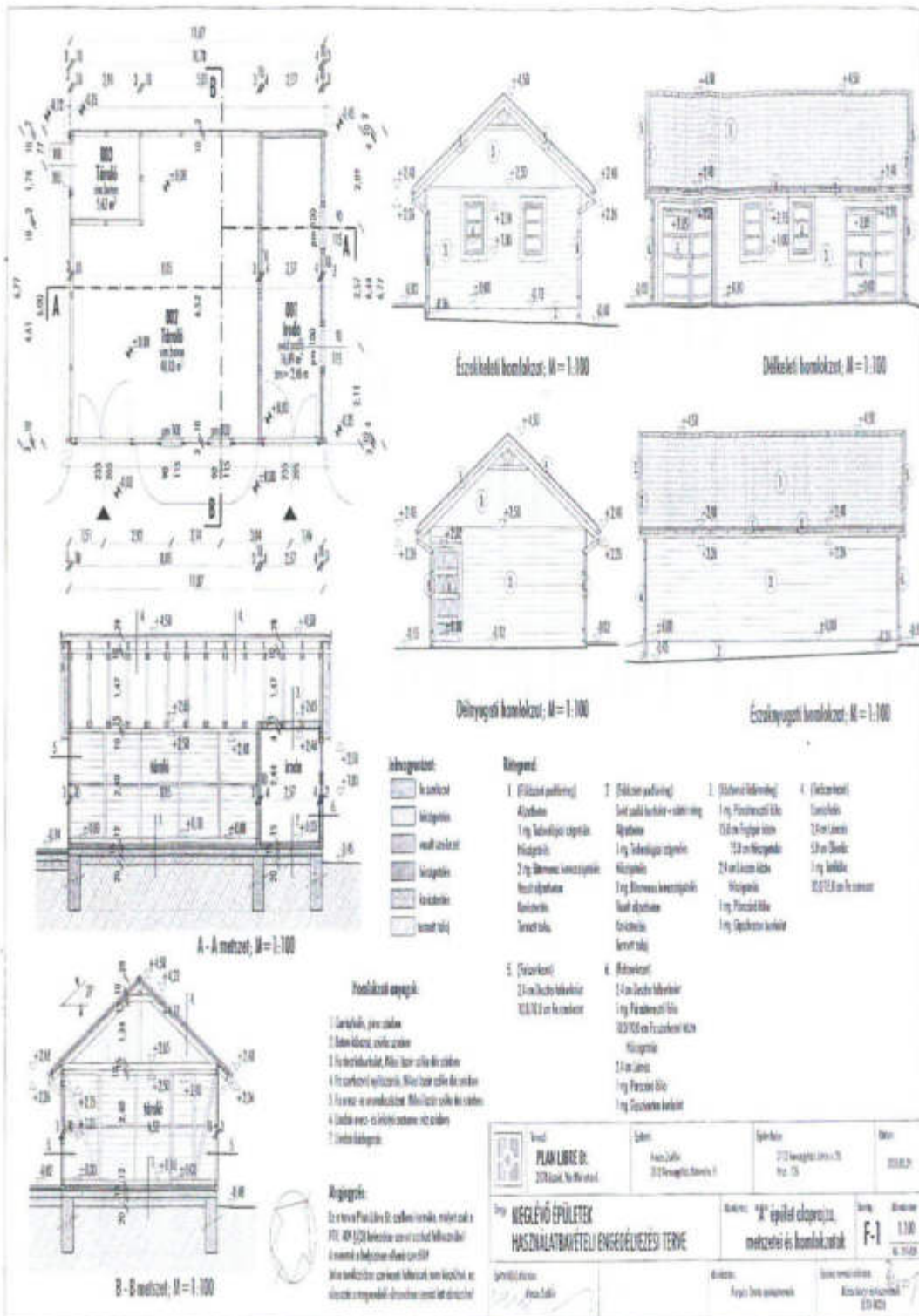




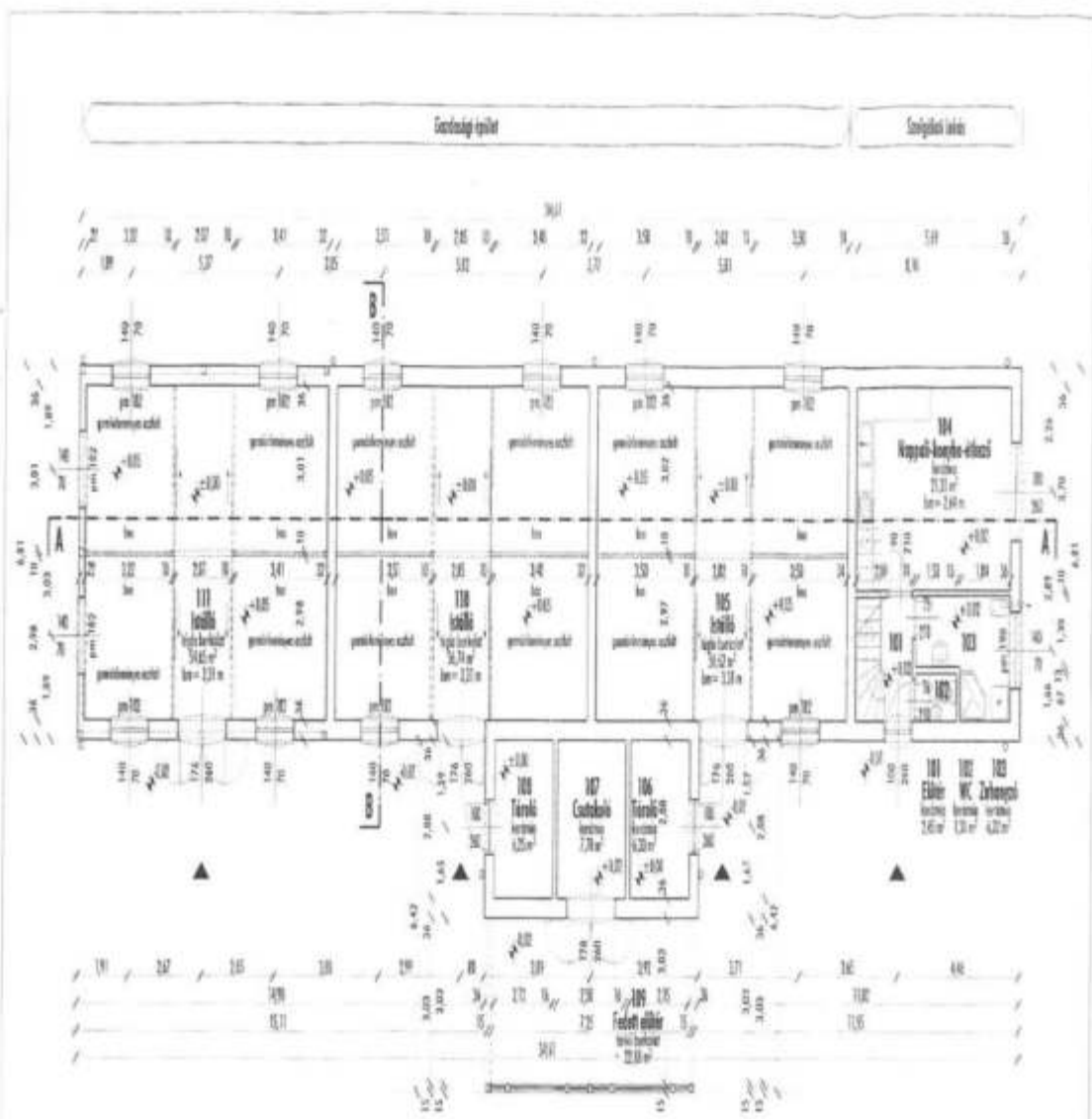
Közműterkép:



Alaprajzok, metszetek :
A épület



B épület :



Jelölészet:

□ épület falazata

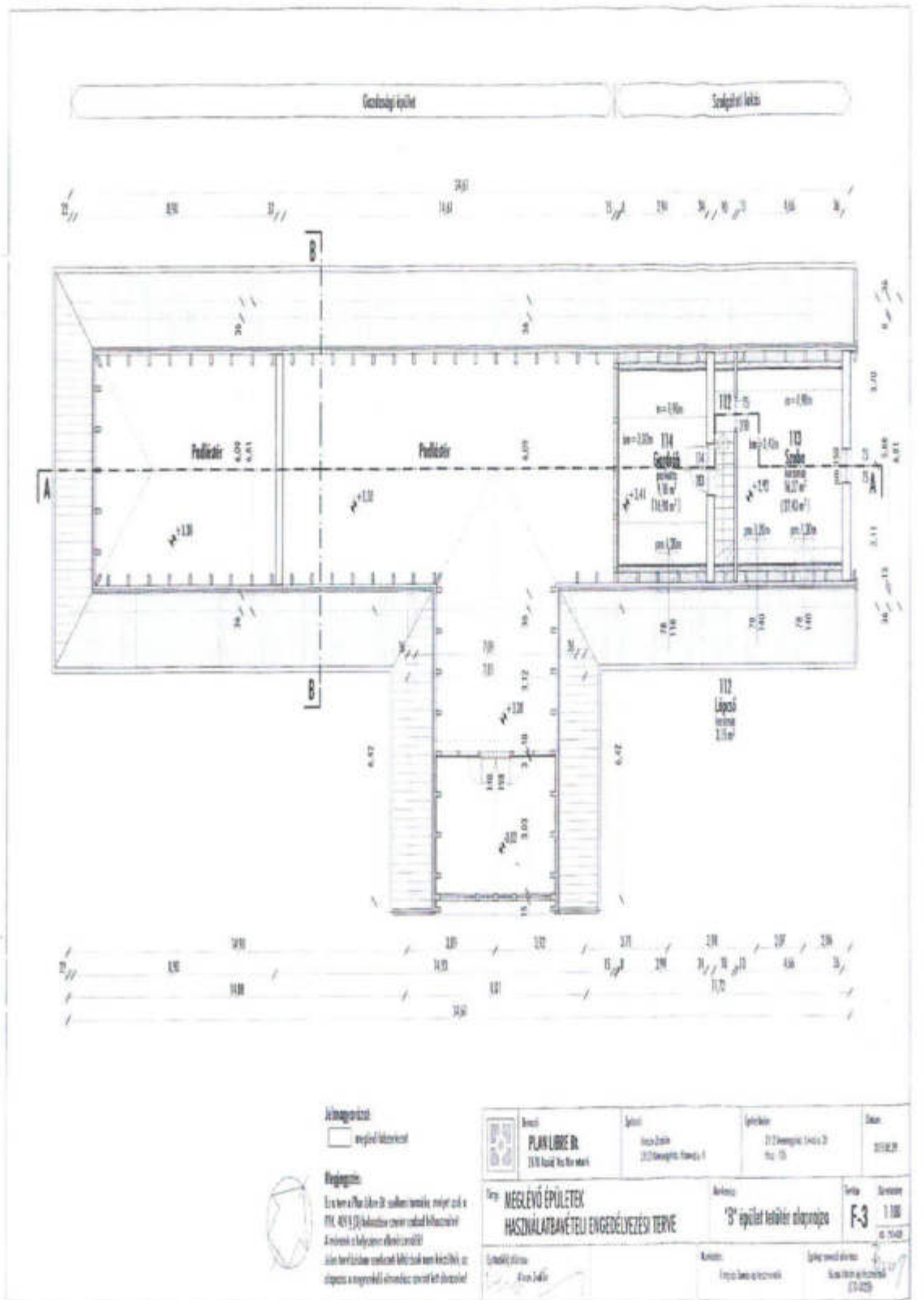
Magyarázat:

Ez a terv a Plan (B) épületének a részlete a PTK 45/2013. évi utasítás szerinti követelmények figyelembevételével készült. A terv a meglévő épület állapotát tükrözi, az építési engedélyezési terv készítését követően a terv alapján kell elvégezni a munkákat.



	Név: PLAN LABE Rt. 1124 Budapest, Széchenyi utca 1.	Igénylő: Helyi Hatóság 1124 Budapest, Széchenyi utca 1.	Levegőtér: 1124 Budapest, Széchenyi utca 1.	Dátum: 2019.09.10.
Típus: MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATBÁVITELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE		Részlet: "B" épület földszint aloropors	Skála: F-2	Ábrák száma: 1/10
Készítette: Árkai Zoltán	Jóváhagyta: Árkai Zoltán	Építési engedélyezési terv készítője: Árkai Zoltán	Építési engedélyezési terv ellenőrzője: Árkai Zoltán	Építési engedélyezési terv készítője: Árkai Zoltán

B épület tetőtér :



Ábragyűjtés

épület/terület

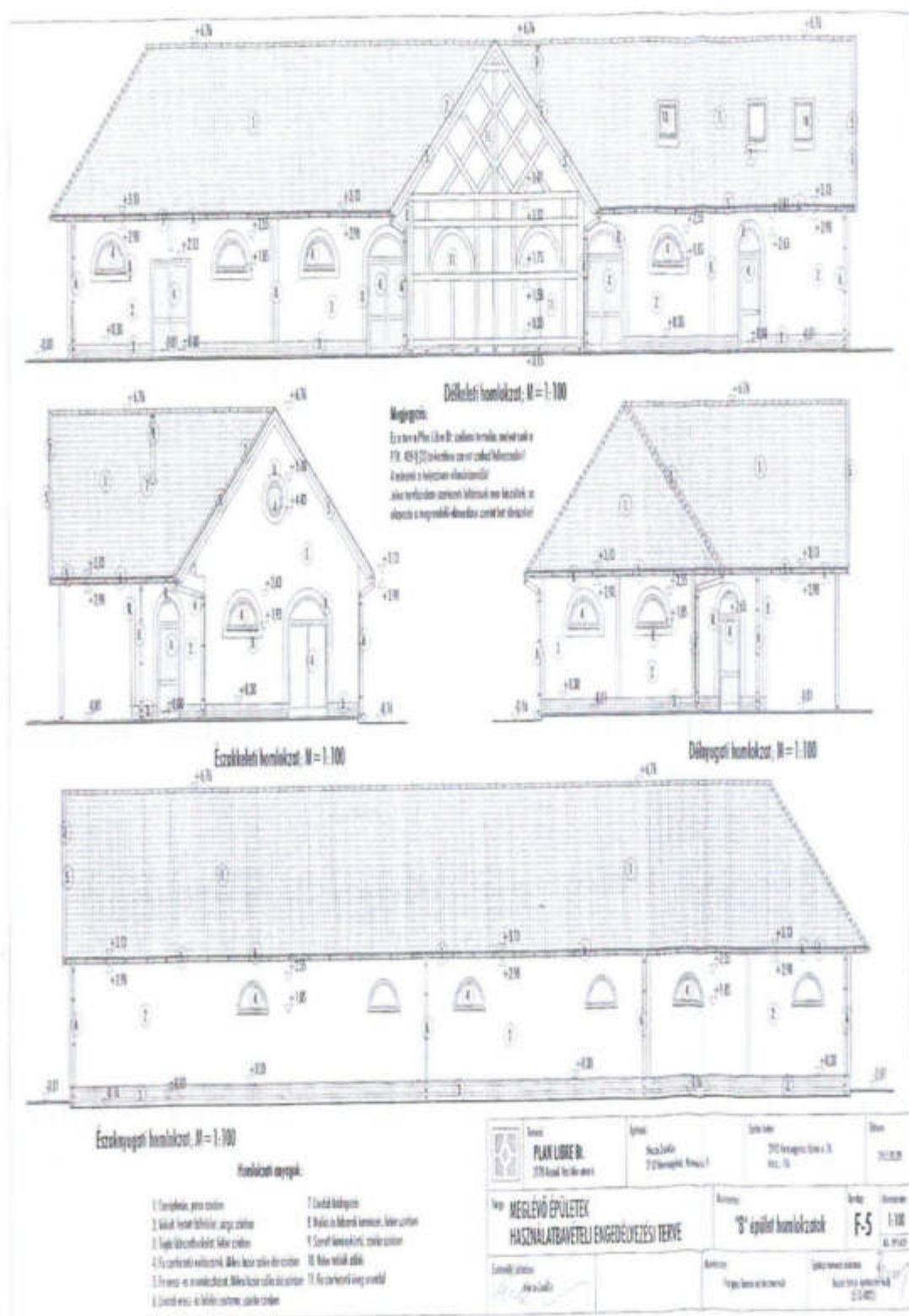
Figyelmeztetés

Ez a terv a 1/2013. (II. 15.) önkormányzati rend 4. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek mellett készült és csak a megjelölt célokra használható. A terv a 1/2013. (II. 15.) önkormányzati rend 4. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek mellett készült és csak a megjelölt célokra használható.

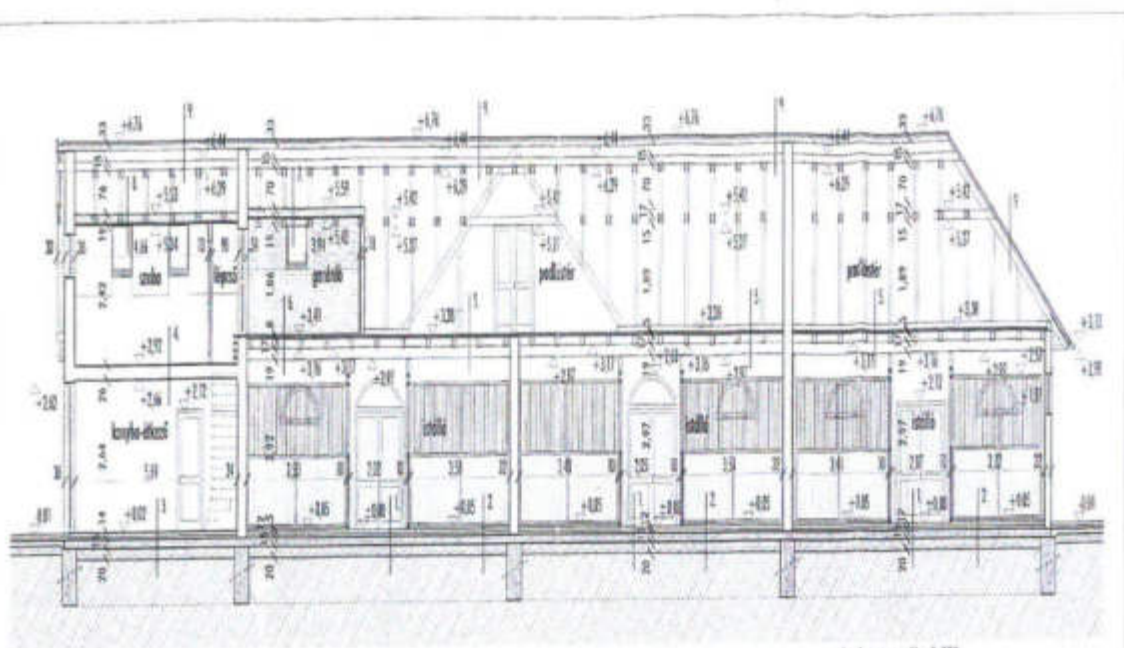


	Név: PLANLINE Rt. 113. közút felé	Cím: 113. közút felé	Levelezési cím: 113. közút felé	Szám: 113. közút felé
	Típus: MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATBÁNTÉLI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE		Alkalmazás: '3' épület tetőtér átépítése	Méret: F-3 1:100 0,10:00
Készítette: [Signature]		Állomás: [Signature]	Építési engedély: [Signature]	

B épület homlokzat :



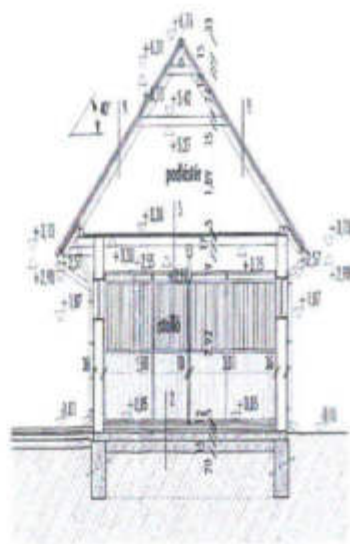
B épület :



A - A metszet, M=1:100

Rétegek:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| 1. (Földszint padlózat)
Kerámia burkolat
100 mm lecsapolás
fa talpafalat
kiszáradt
kereszt fal | 2. (Földszint padlózat)
Görgettemes szőnyeg
Kiszáradt
100 mm lecsapolás
fa talpafalat
kereszt fal
kereszt fal | 3. (Földszint padlózat)
Kerámia burkolat + 100 mm vízszigetelés
100 mm lecsapolás
fa talpafalat
kereszt fal
kereszt fal | 4. (Földszint padlózat)
Kerámia burkolat + 100 mm vízszigetelés
100 mm lecsapolás
fa talpafalat
kereszt fal |
| 5. (Első emelet padlózat)
100 mm fa talpafalat
100 mm lecsapolás
100 mm vízszigetelés | 6. (Első emelet padlózat)
Kiszáradt burkolat
200 mm fa talpafalat
100 mm lecsapolás
100 mm vízszigetelés | 7. (Első emelet padlózat)
100 mm fa talpafalat
100 mm lecsapolás
100 mm vízszigetelés | 8. (Első emelet padlózat)
100 mm fa talpafalat
100 mm lecsapolás
100 mm vízszigetelés |
| 9. (Első emelet falazás)
Görgettemes szőnyeg
200 mm fa talpafalat
100 mm vízszigetelés
100 mm lecsapolás | | | |



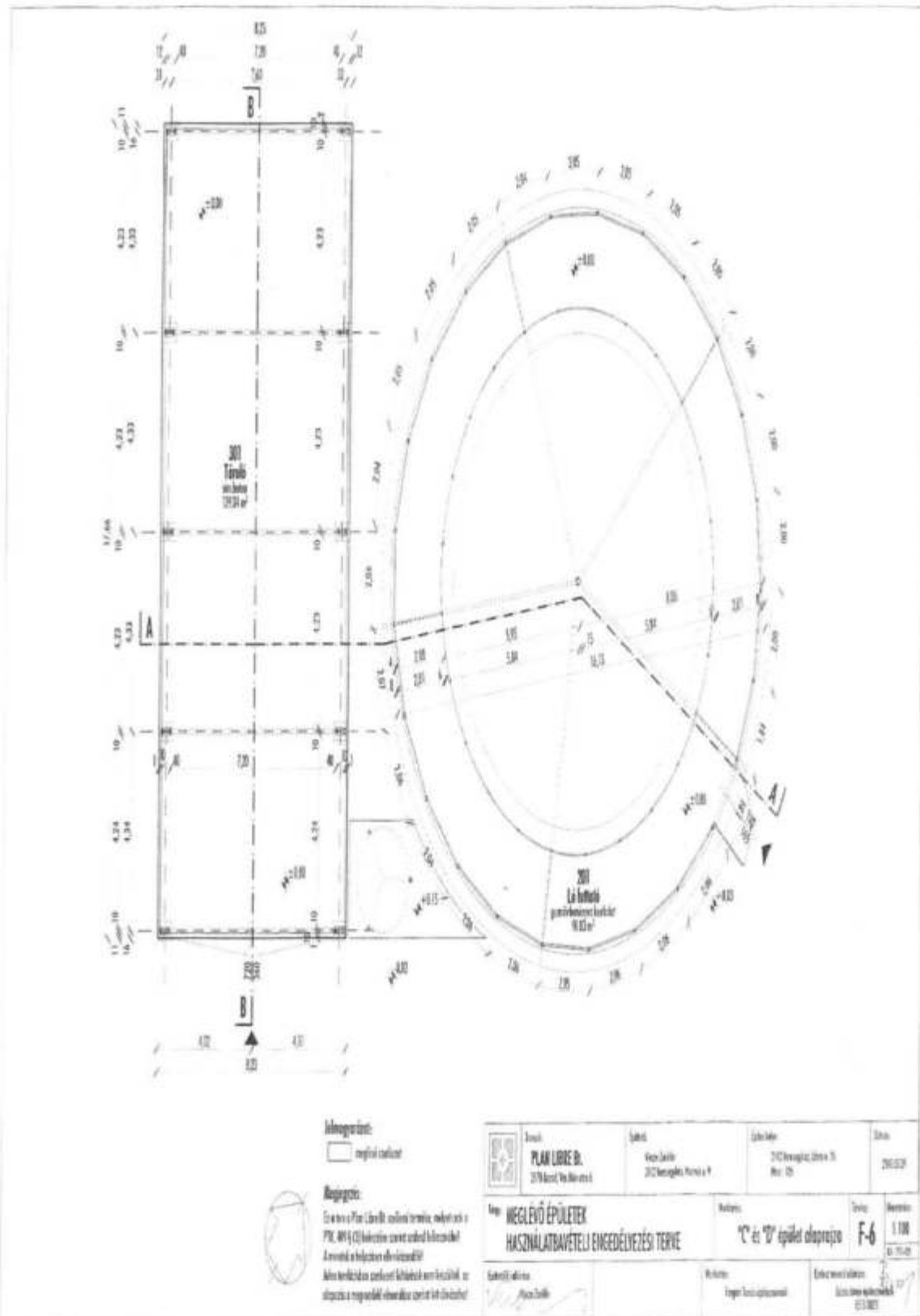
B - B metszet, M=1:100

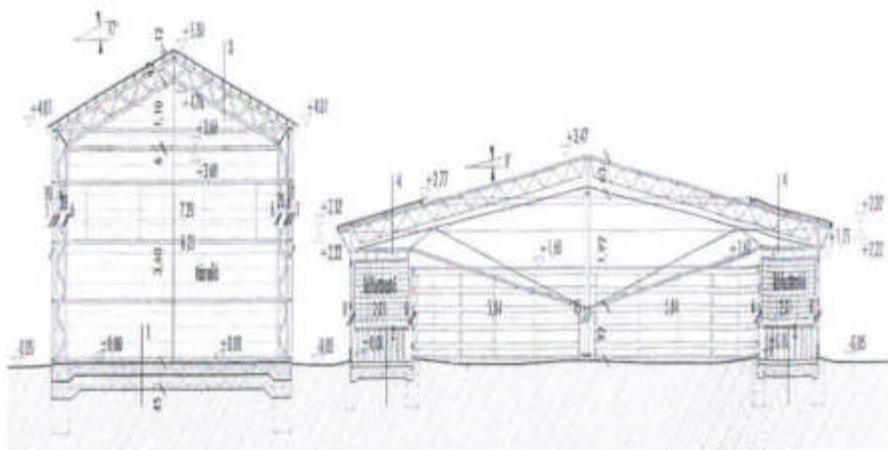
Jelölések:

Megjegyzés:
Ez a terv a Pár Látó Rt. szellemi tulajdonát képezi. A terv másolat készítése és terjesztése tilos. A terv használatát engedélyező terv.

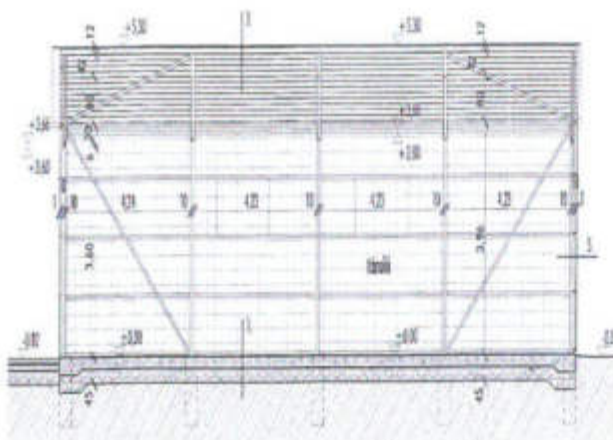
 PÁR LÁTÓ RT. 1051 Budapest, Rákóczi út 1.	Tervező: Pár Látó Rt.	Felhasználó: Pár Látó Rt.	Dátum: 2018.08.28.
Tervezési feladat: MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATBÁVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE		Tervezési feladat: "B" épület metszetek	Tervszám: F-4 2018.08.28.
Tervező: Pár Látó Rt.	Tervező: Pár Látó Rt.	Tervező: Pár Látó Rt.	Tervező: Pár Látó Rt.

C-D épület :





A - A metszet; M=1:100



B - B metszet; M=1:100

Rögzítés

- | | | |
|---|---|---------------------------------------|
| 1. Földszint padlózat
Köves alapozás
Kőzetlejtés
Köves talaj | 2. Földszint padlózat
Köves alapozás
Kőzetlejtés
Köves talaj | 3. Tetőszint
Cement
Kőzetlejtés |
| 4. Tetőszint
Kőzetlejtés
Köves alapozás
Kőzetlejtés
Köves talaj | 5. Tetőszint
Kőzetlejtés
Köves alapozás
Kőzetlejtés | |

Jelölések:

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |

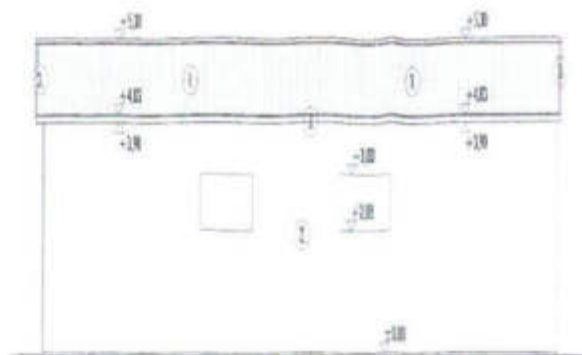
Rögzítés:

És a szerkezetek a földszintre, illetve a
PTK 4/1/1 (2) bekezdésében meghatározott
A-művelethez közzé kell adni a
szerkezetek szerkezetét, illetve a földszintre
és a tetőszintre történő rögzítési módokat.

 PLAN LIBRE B: 2012. évi 11. sz. határozat	Székhely: 1051 Budapest, Székház u. 1.	Székhely: 1051 Budapest, Székház u. 1.	Dátum: 2012.09.
MEGLEVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATBÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE		Művelet: "C" és "D" épület metszetek	Művelet: F-7
Szerkesztő: Árpád Zsolt	Ellenőrző: Péter László	Székhely: 1051 Budapest, Székház u. 1.	Dátum: 2012.09.



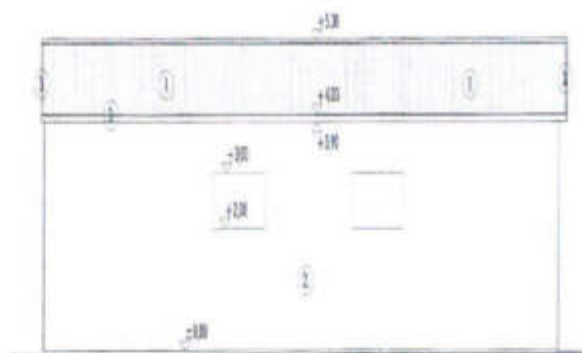
Délioldali homlokzat, M=1:100



Északoldali homlokzat, M=1:100



Északkeleti homlokzat, M=1:100



Délkeleti homlokzat, M=1:100

Homlokzat anyagok:

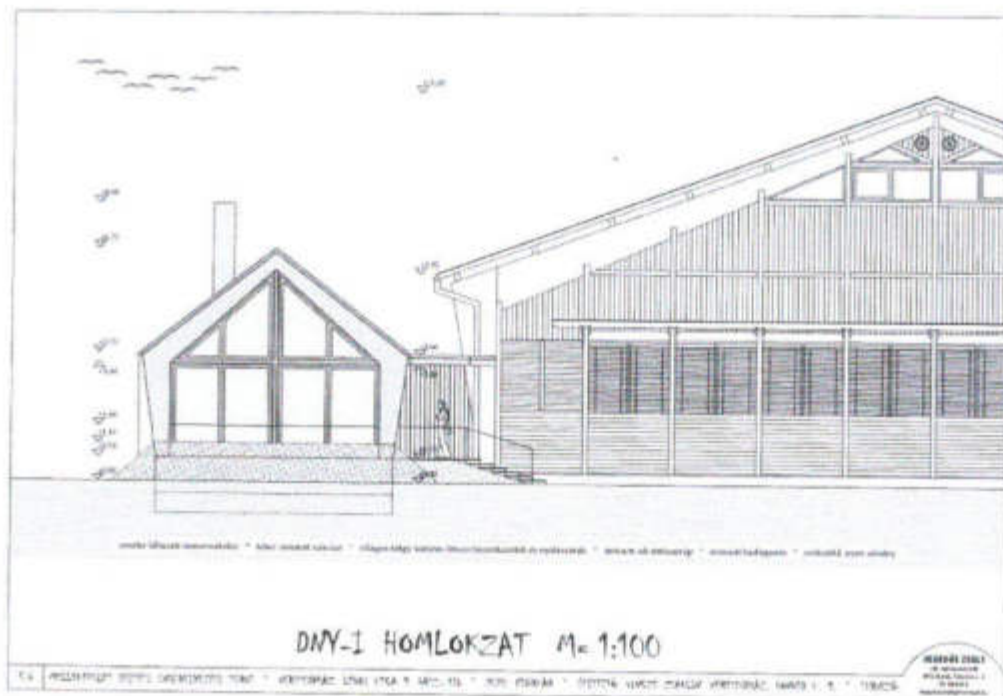
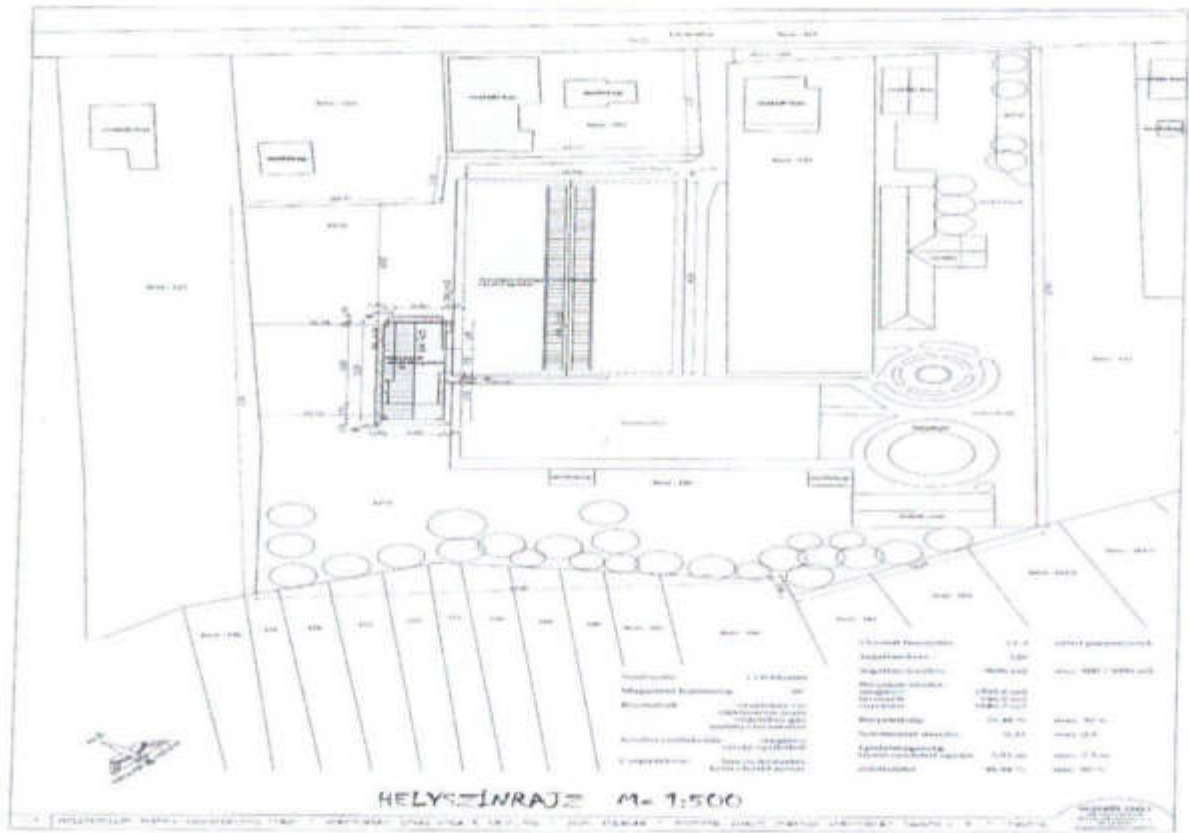
1. Csempefalak, ablakok
2. WPC-szopony
3. Lakószoba (koncept)

Magyarázat:

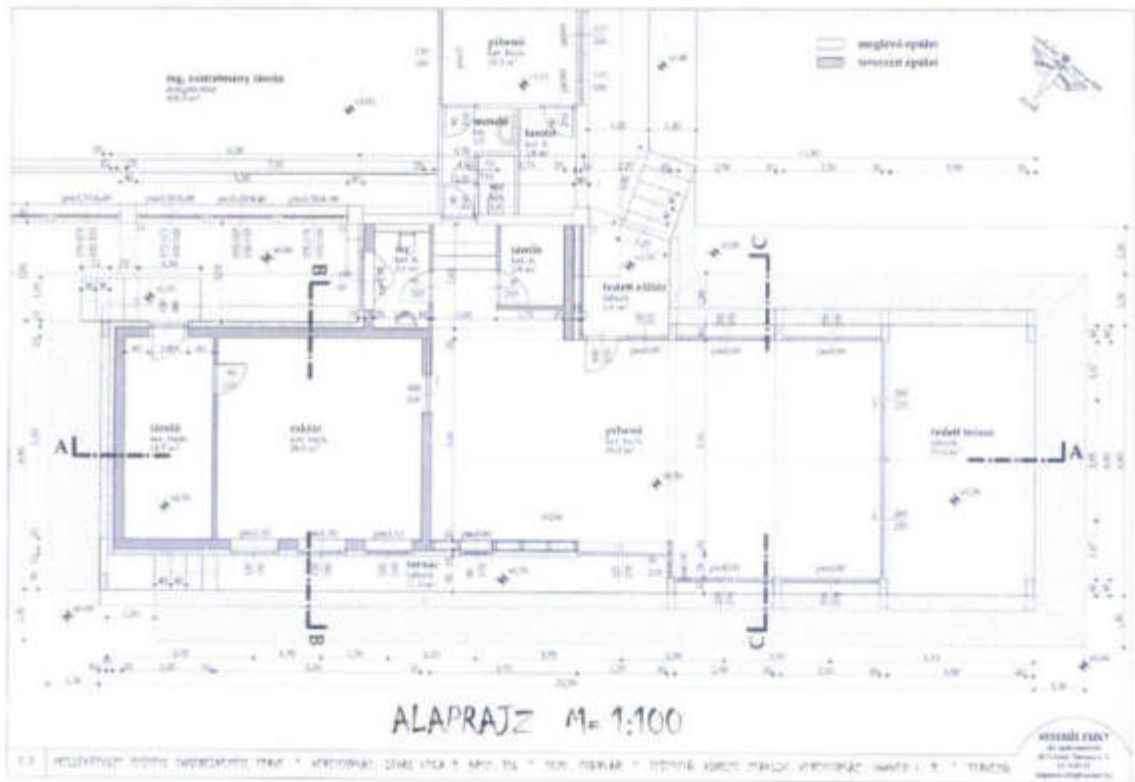
Ez a terv a Plan Libre II. szabvány szerinti PTK 40/1 (3) bekezdés szerinti lakóházak tervezésére érvényes. A terv a lakóház tervezésére érvényes. A terv a lakóház tervezésére érvényes.

	Tervező: PLAN LIBRE II: 2178 Lakó, Ny. 10. utca 1.	Építész: Ács Zoltán 2101 Seregélyes, Kossuth 1.	Létesítési hely: 2101 Seregélyes, Kossuth 1. Hely. 03.	Dátum: 2019.05.29.
	Típus: MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATBÁVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE		Műfaj: "D" épület homlokzatok	Szám: F-8 1:100 12. 11.09.
Építész/Építész: Ács Zoltán	Művelet: Tervezés/tervezés	Építész/Építész: Ács Zoltán	Építész/Építész: Ács Zoltán	Építész/Építész: Ács Zoltán

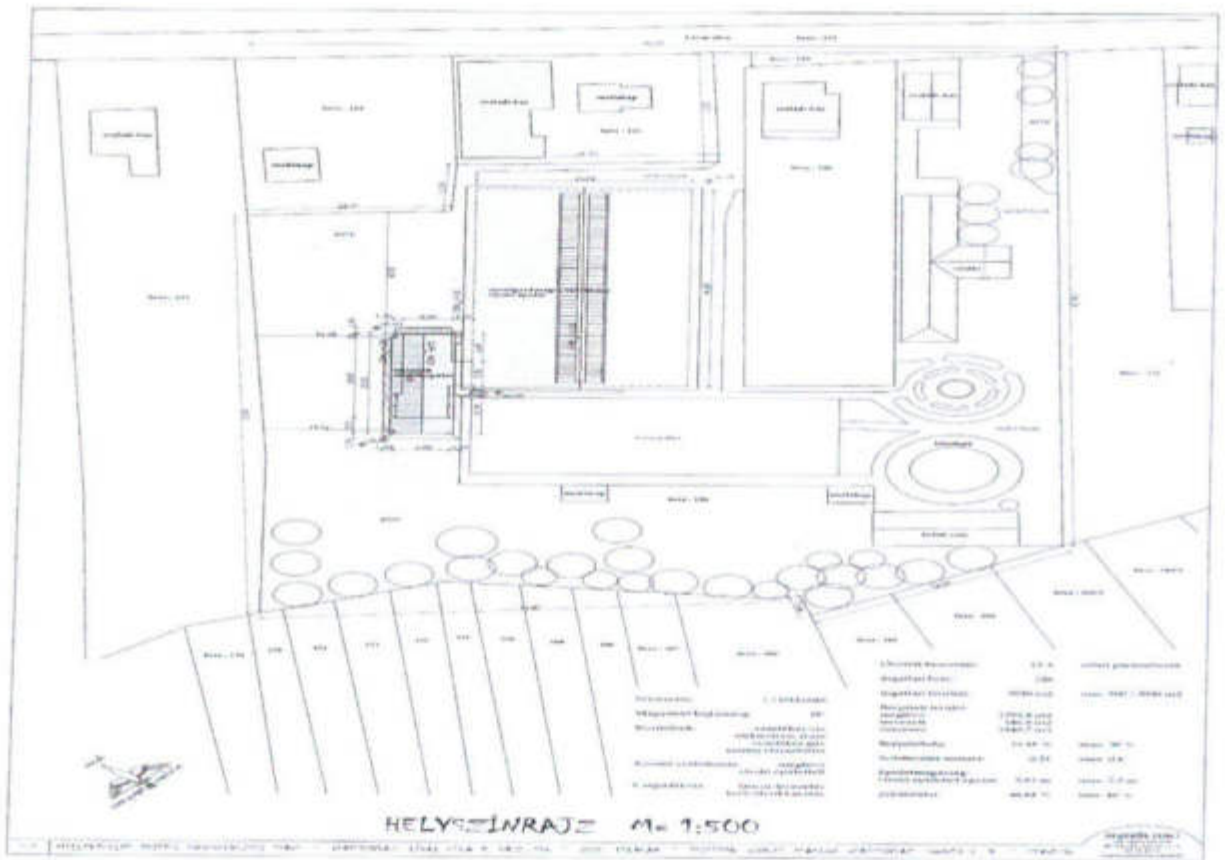
E-F épület :



F alaprajz :

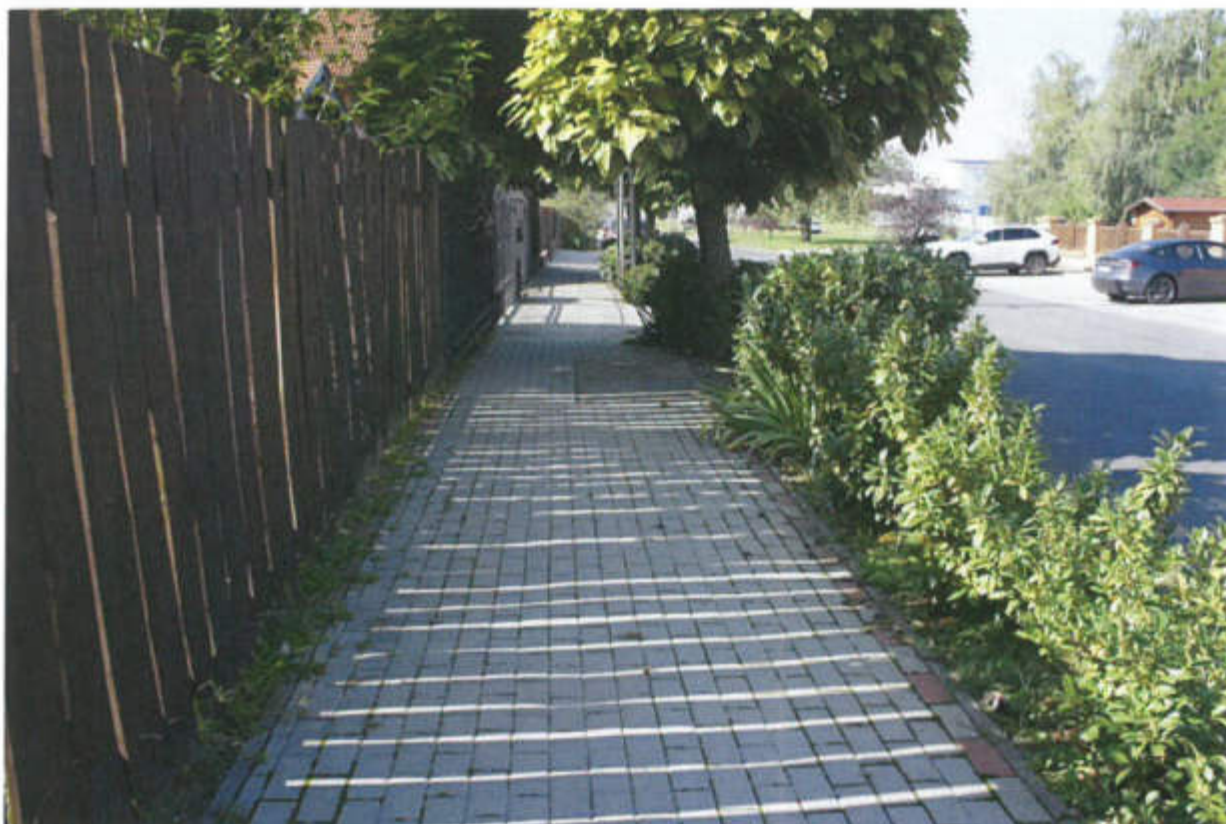


Helyszínrajz :



Fotók :
Utcakép:





A épület :







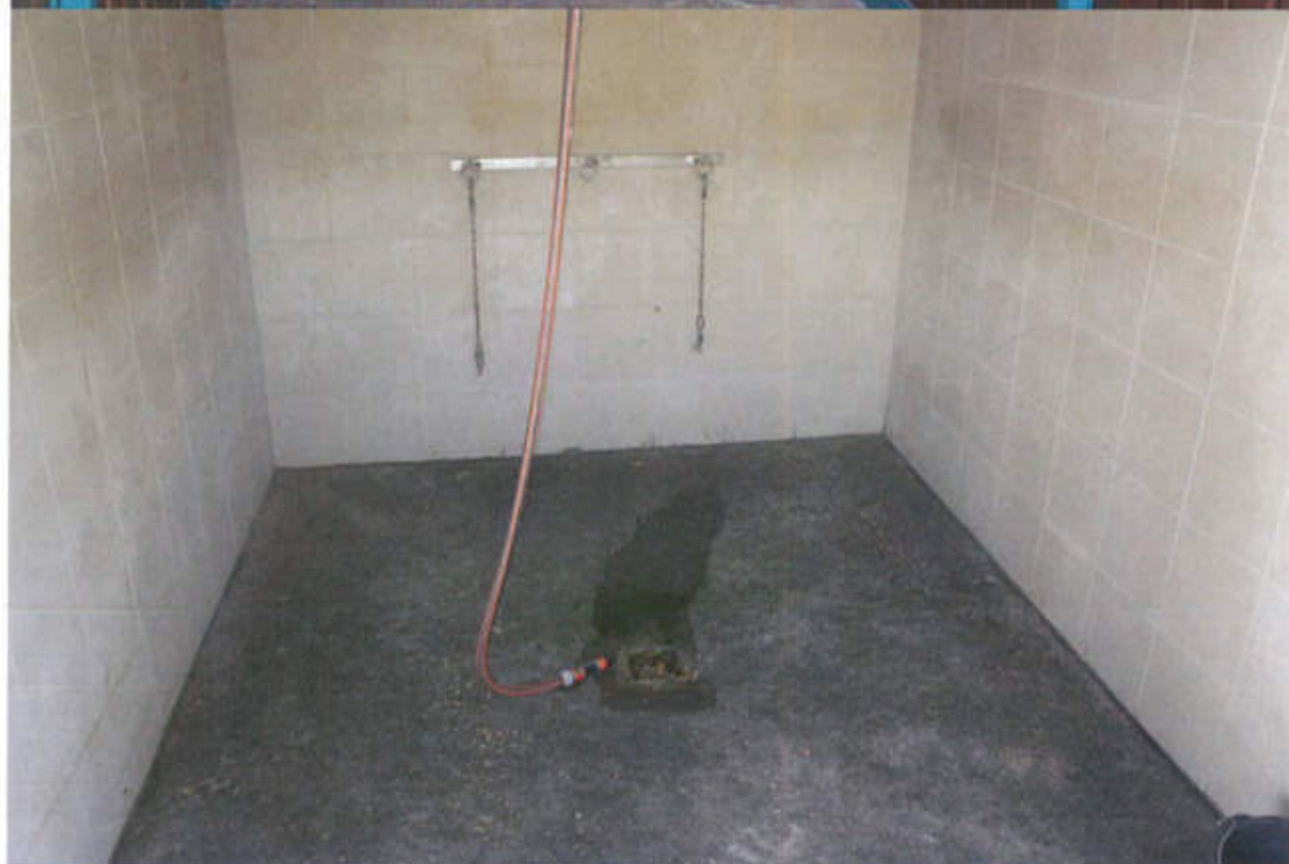


B épület, szolgálati lakás+ karámok :













E, F felépítmények :





E épület lovarda, csarnok :









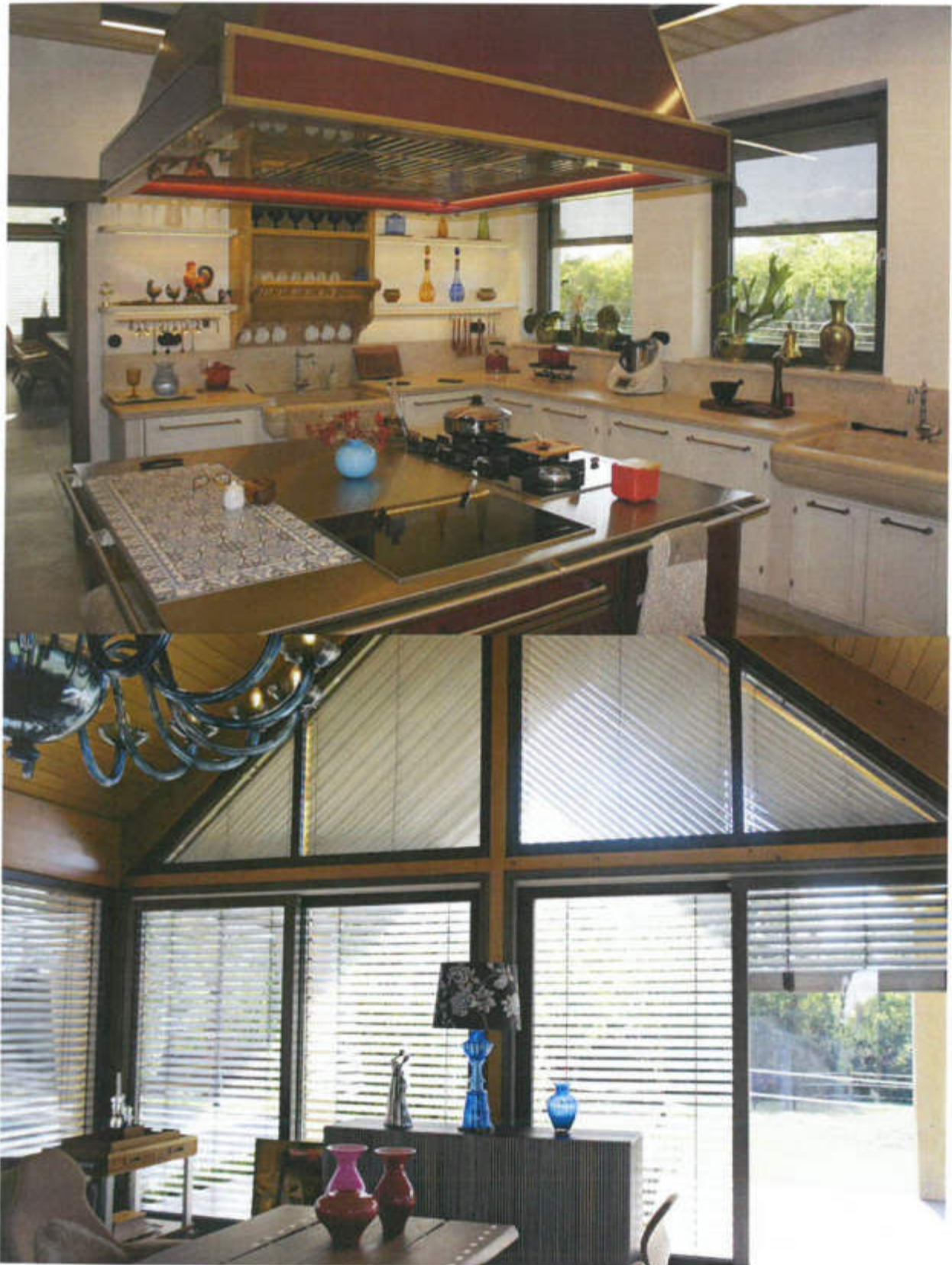


F épület :

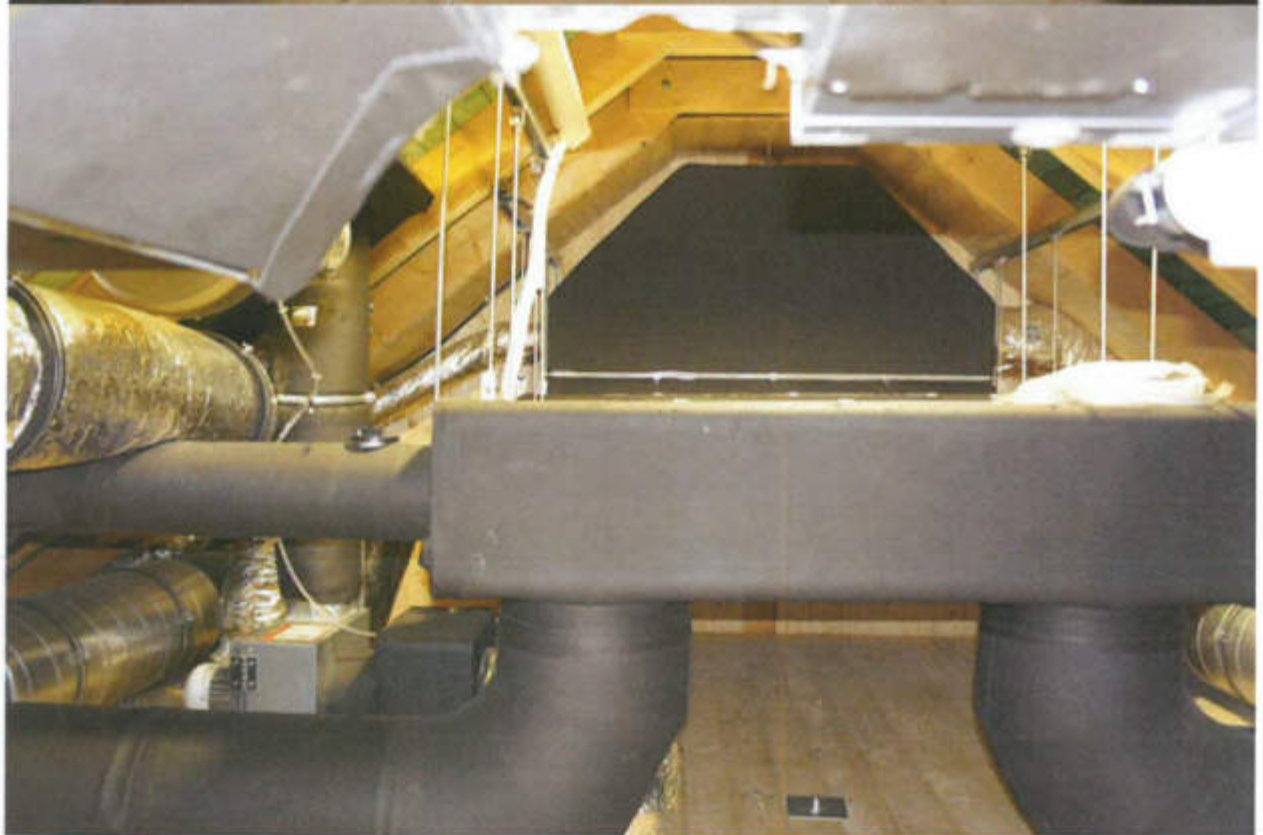
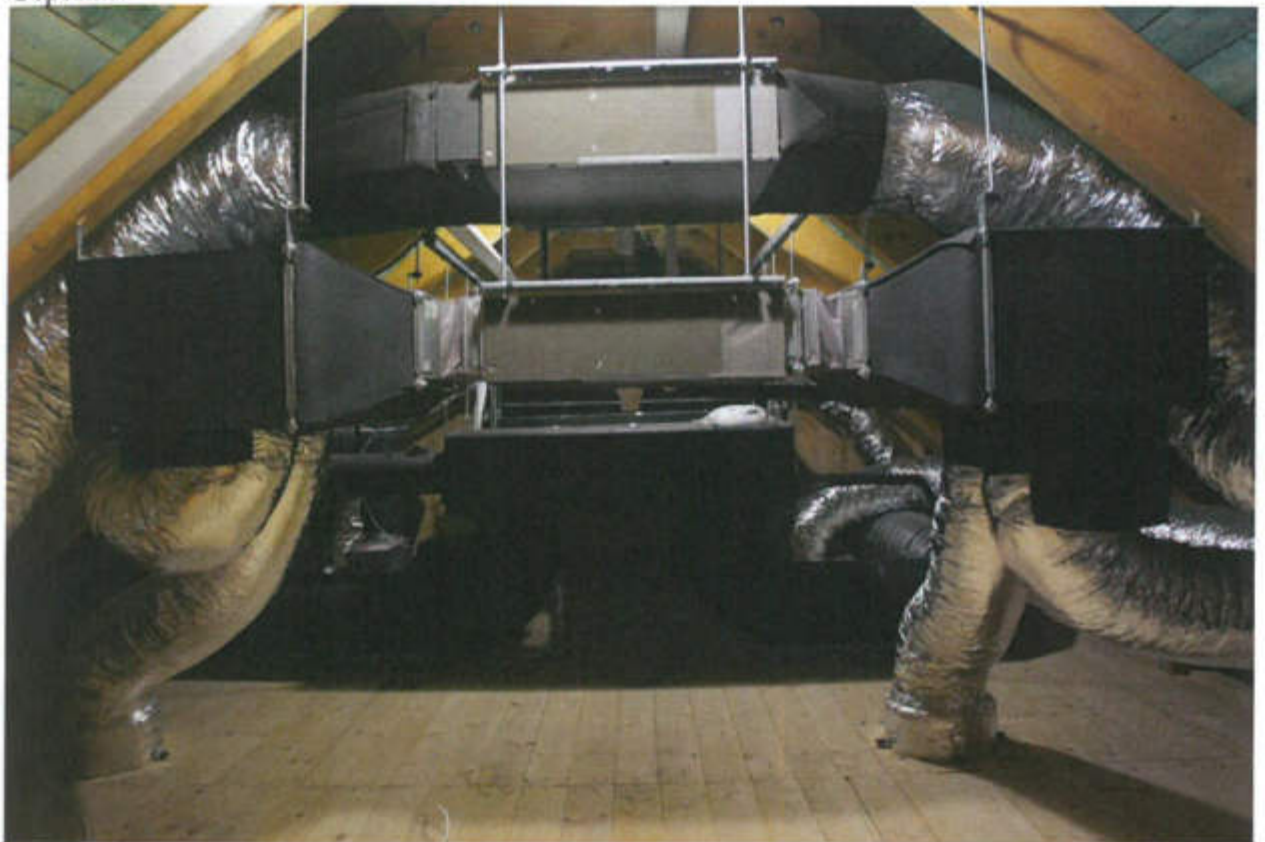








Gépészet:





Kert, udvar:















Készült 5 példányban



INGATLAN FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZAKVÉLEMÉNY *a Veresegyház Lévai utca 26 számú ingatlanról*

KÉSZÜLT:

*Veresegyház Város Önkormányzata
(2112 Veresegyház, Fő út 35.)*

K/21678-1/2024 iktatószámú Megbízási szerződése szerint

KÉSZÍTETTE:

dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő

(ingatlan- értékbecslés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés)

nyilvántartási szám: 008810, szakértői igazolvány szám: SZ 280719

2100 Gödöllő, Tábornok utca 23. Tel: 20/9415-803, e-mail: dr.tacsik.m@gmail.com

2024. október 15.

Tartalomjegyzék:

1. Előzmények, rövid tényállás	2
2. A szakértői feladata	2
3. A helyszíni szemle időpontja	2
4. Az értékbecslés időpontja	3
5. A szakértés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	3
6. Kiindulási adatok	3
6.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	3
6.2 Természeti állapot	5
7. Az értékelés módszere	14
8. Az érték levezetése	14
8.1. A belterületi telek értékének megállapítása piaci összehasonlító módszerrel	14
8.2. Az ingatlanon található építmények értékének megállapítása költségalapú értékelési módszerrel	20
9. A Veresegyház, Lévai u. 26. számú ingatlan értékelési összesítője.....	25
10. Szakértői nyilatkozat.....	26
11. Mellékletek.....	27
11.1 Tulajdoni lap másolatok	
11.2 E-hiteles térképmásolat (M = 1: 2000)	
11.3 A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés	
11.4 NAV adatszolgáltatási értesítés	

1. Előzmények, rövid tényállás

Veresegyház Város Önkormányzata (2112 Veresegyház, Fő út 35.) a K/21678-1/2024 iktatószámú megbízási szerződésében megbízza a Magyartölgy Mérnöki Iroda Kft.-t (2100 Gödöllő, Tábornok utca 23.), hogy állapítsa meg a Veresegyház, Lévai utca 26. szám alatti ingatlan értékét.

Megbízott a megbízást elvállalja, úgy, hogy az ingatlan értékelését dr. Tácsik Mihály ügyvezető, igazságügyi ingatlanforgalmi-értékbecslő szakértő (szakértői igazolvány száma: 280719) végzi el.

Az ügy rövid leírása:

A 2000-ben a Veresegyházon felépülő a Vincze Horse Club, a következő években sikereket ért el a lovassportban, és a kiemelkedő nemzetközi eredmények központi bázisa lett.

Ugyanebben az esztendőben, nemzetközi mércével is elismerten versenyző lipicai fogat került az istálló tulajdonába. A gyönyörű szürke fogat a magyar hajtójával számtalan sikert ért el. A lipicai fogat legnagyobb sikerei a 2004-es esztendőhöz köthetők. Ebben az évben az istálló, a csodaszép szürke fogatával az Aachenben megrendezésre került nemzetközi fogathajtó versenyen megnyerte a csapat aranyérmét, majd Kecskeméten, a hazai rendezésű négyes fogathajtó világbajnokságon egyéni negyedik helyezést értek el és mellette a csapatvilágbajnoki cím is felkerült az eredménylistájára.

Ezt követően a lipicai fogat helyét német félvérek vették át istállóban. 2007-től Boyd Exell - mára már négyszeres Világbajnok ausztrál hajtó - kapta meg a versenyzési lehetőséget a fekete oldenburgi félvérekkel. Keze alatt a "Black team" 2009 és 2016 között, zsinórban hétszer nyerte meg az Aacheni Nemzetközi Fogathajtó Versenyt. Ekkor, a már nemzetközi szinten bizonyított lovak Angliába kerültek, ahol az évek során öt világbajnoki döntőt nyertek meg.

A Vincze Horse Club fogatának legnagyobb eredménye, hogy négy világbajnoki aranyéremhez segítettek Boyd Exellt (2010. Kentucky, 2012. Riesenbeck, 2014. Normandia, 2016. Breda).

A veresegyházi istállóban 2006 óta a fiatal díjlovak kiképzése folyik. Ezek a fiatal lovak rendszeres, sikeres résztvevői az országos díjlovas versenyeknek. 2013-ban Schufro Armani nevű lovuk az 5 éves fiatal díjló kategória magyar bajnoka lett, majd 2014-ben 6 éves kategóriában megvédte a bajnoki címét.

2. A szakértő feladata

Állapítsa meg, hogy állapítsa meg a Veresegyház, Lévai utca 26. szám alatti ingatlan értékét.

3. A helyszíni szemle időpontja: 2024. szeptember 23.

A helyszíni szemlét 2024. szeptember 23-án 11:00 órától 12:00 óráig tartottam a Veresegyház Lévai utca 26. (Hrsz: 126/1, 126/2, 131) ingatlan bejárásával, az ingatlan tulajdonosának férje, Vincze Tamás Tibor jelenlétében.

Bejártuk az értékelendő ingatlanokat (Hrsz.: 126/1, 126/2, 131) melyek a valóságban összefüggőek, egy egységet képeznek. A tulajdonos is egy egységként kezeli a három helyrajzi számon lévő ingatlanokat.

A bejárás során tapasztaltakat számításaimnál felhasználtam. A helyszínről készített fénykép-felvételeket a jelen dokumentációban bemutatom.

4. Az értékbecslés időpontja: 2024. október 15.

A helyszíni szemlén tapasztaltak, a rendelkezésemre álló dokumentációk, és ingatlan piaci információk alapján a szakvéleményemet 2024. október 15-én készítettem el, és adtam át személyesen, öt példányban a Megbízó Veresegház Város Önkormányzatának, a 3/1986. (II.21.) IM rendeletben foglaltaknak megfelelően összeállított díjjegyzéken alapuló számlával együtt.

5. A szakértés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

A feladat elvégzéséhez rendelkezésemre állt:

- a helyrajzi számokat ábrázoló térkép másolata
- a tulajdoni lap másolatok
- a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóságától kiváltott, az értékelt ingatlanok környezetében megvalósult adásvételek piaci összehasonlító adatai. A MISZK 2/2020 Módszertani útmutatója szerint a piaci összehasonlításhoz minimum három ingatlant kell figyelembe venni, de ajánlott az öt ingatlan. A Módszertani útmutató szerint olyan megvalósult adásvételű ingatlanok kellene,
 - az ingatlanhoz közeli helyen,
 - valamennyi hasonló művelési ágú,
 - a megtörtént adás-vétel a kisajátítás idejéhez közeli időpont.

Olyan ingatlanokat nem lehetett találni, melyekből levezethető az ingatlanon lévő speciális épületek értéke, mert egész Pest Vármegyében nem volt ilyen adás-vétel. Ezekről senki sem tehet, különösen az értékbecslő nem. Ezért azt a módszert kellett alkalmazni, hogy a telek területét piaci összehasonlító adatokkal számítottam ki, míg az épületeket a költségalapú értékelés módszerével. Ennek az a lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az ingatlan újraelőállítási költsége fajlagos költségei korrekciókkal meghatározhatók, a Magyar Építész Kamara által ellenőrzött, „Építőipari költségbecslési segédlet 2024” kiadványban rögzítettekben.

Az érték megállapításánál figyelembe vettem:

- A helyszíni szemlén tapasztaltakat.
- Piaci összehasonlító adatoknál a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóságától kiváltott, megvalósult belterületi telek adásvételi adatokat.

6. Kiindulási adatok

6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Az ingatlan helyrajzi száma: 126/2

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Az ingatlan művelési ága: kivett lakóház, udvar, csarnok épület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület
- Területe: 1,0269 ha
- Kat.t. jöv.: 0,00 AK

- Tulajdonos:
 - Vincze Zsaklin 2112 Veresegyház, Honvéd utca 9. (1/1 tulajdoni hányad)
jogcím: ajándékozás, közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
- Tulajdoni lap III. része:
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126. helyrajzi számú ingatlan megosztásából.
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének a ténye feljegyezve

Az ingatlan helyrajzi száma: 126/1

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Az ingatlan művelési ága: kivett, közforgalom elől elzárt magánút
- Területe: 681 m²
- Kat.t. jöv.: 0,00 AK
- Tulajdonos:
 - Vincze Zsaklin 2112 Veresegyház, Honvéd utca 9. (1/1 tulajdoni hányad)
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
- Tulajdoni lap III. része:
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126. helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az ingatlan helyrajzi száma: 131

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Az ingatlan művelési ága: kivett beépítetlen terület
- Területe: 3 125 m²
- Kat.t. jöv.: 0,00 AK
- Tulajdonos:
 - Vincze Zsaklin 2112 Veresegyház, Honvéd utca 9. (1/1 tulajdoni hányad)
jogcím: ajándékozás, közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
- Tulajdoni lap III. része:
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.
 - Bejegyző határozat. Holtig tartó haszonélvezeti jog.
Jogosult: Vincze Tamás Tibor
2112 Veresegyház, Honvéd utca 9
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés.
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 133 (493 m² terület) és a 134 (357 m²) helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.
 - Bejegyző határozat. 244 m² terület átjegyezve a 135 helyrajzi számú ingatlanból.

- Bejegyző határozat: Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyezve.

6.2. Természetbeni állapot:

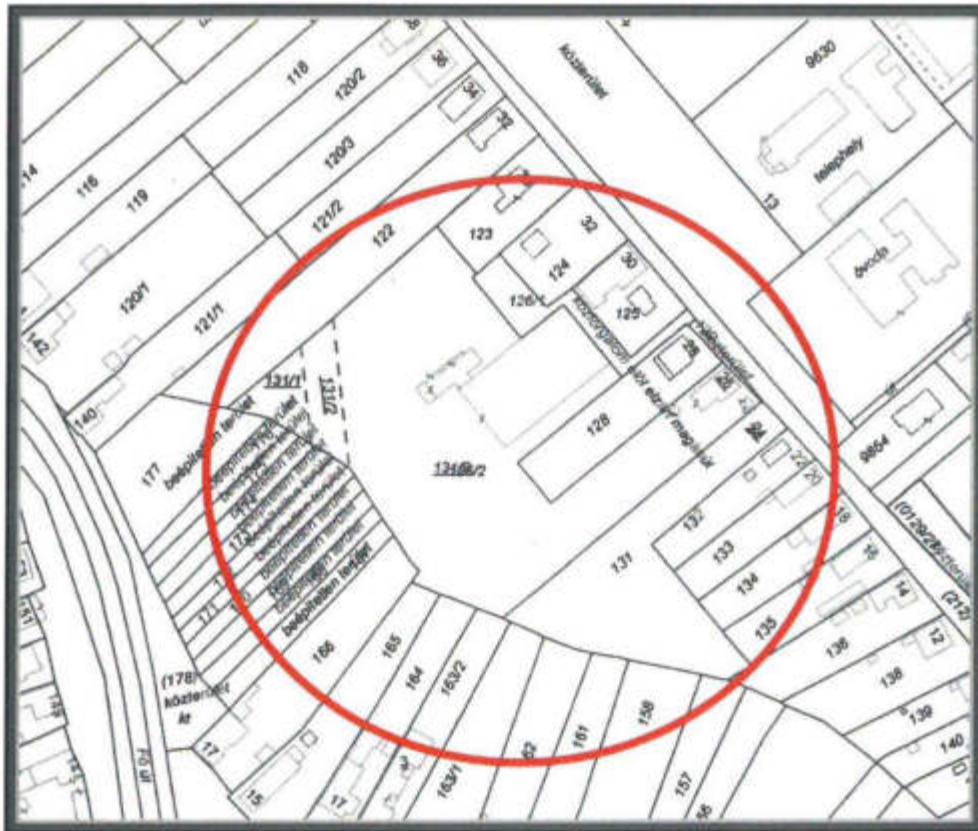
A települést már a 1510 és 1520 között készült térképe is feltünteti *Vesereghatz* néven. A település (mely 1999. június 30. óta város) Budapesttől 30 km-re északkeletre található, a Gödöllői-dombságban a Sződ-Rákos-patak széles völgyében terül el, a Cserhát vonulatainak délnyugati vége közelében Veresegyház a közép-magyarországi régióban, helyezkedik el. A várost Magyarország első 10 legdinamikusabban fejlődő települései között tartják nyilván. Lakosainak száma 20 000 fő.

A város épületei egységes városképet adnak. 2022-ben a Virágos Magyarország díj nyertese, és az Entente Florale Europe nemzetközi megmérettetésben a város ezüst minősítést és elnöki különdíjat kapott

A város egyik jellegzetessége még a Medveotthon. Szintén itt említhetjük meg a Lévai utcai lovardát, mely 2000-ben a Veresegyházon épült Vincze Horse Club néven, és kiemelkedő sikereket ért el a lovassportban, és a kiemelkedő nemzetközi eredmények központi bázisa lett. A veresegyházi istállóban 2006 óta a fiatal díjlovak kiképzése folyik. Ezek a fiatal lovak rendszeres, sikeres résztvevői az országos díjlovas versenyeknek. 2013-ban Schufro Armani nevű lovak az 5 éves fiatal díjló kategória magyar bajnoka lett, majd 2014-ben 6 éves kategóriában megvédte a bajnoki címét.

Az értékelendő ingatlan elhelyezkedése légifelvételen bemutatva:





Az értékelendő ingatlanok a kataszteri térképen piros körrel van bejelölve.

Jellemző fényképfelvételek helyszíni szemle idején:



A Lévai utcai bejárat



A kivett, közforgalom elől elzárt magánút (126/1 hrsz)



A bővítés lehetősége (131 hrsz)



A legkorábban épült „B” jelű istálló épület



Az istálló belső része



A nagy fesztávú, rétegelt - ragasztott fa tartószerkezetű lovarda külső homlokzata.



A lovarda belső képe.



A lovardához kapcsolódó épület külső képe.



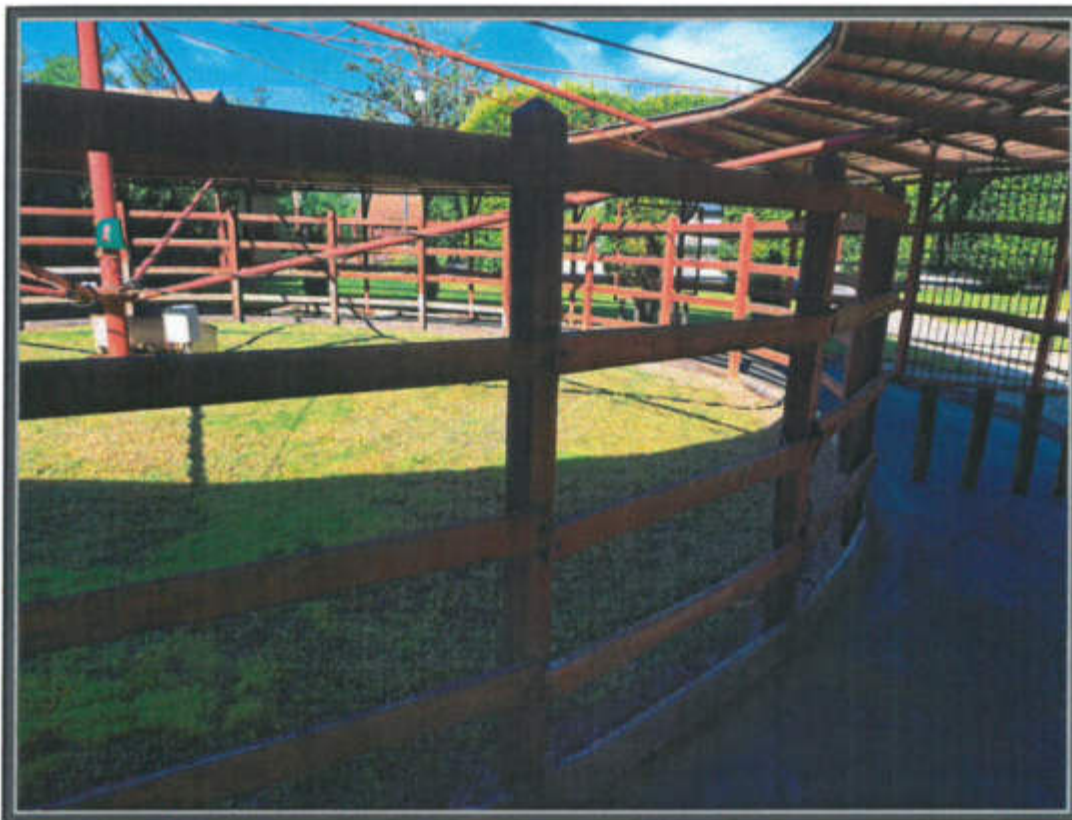
Az épület belső részlete



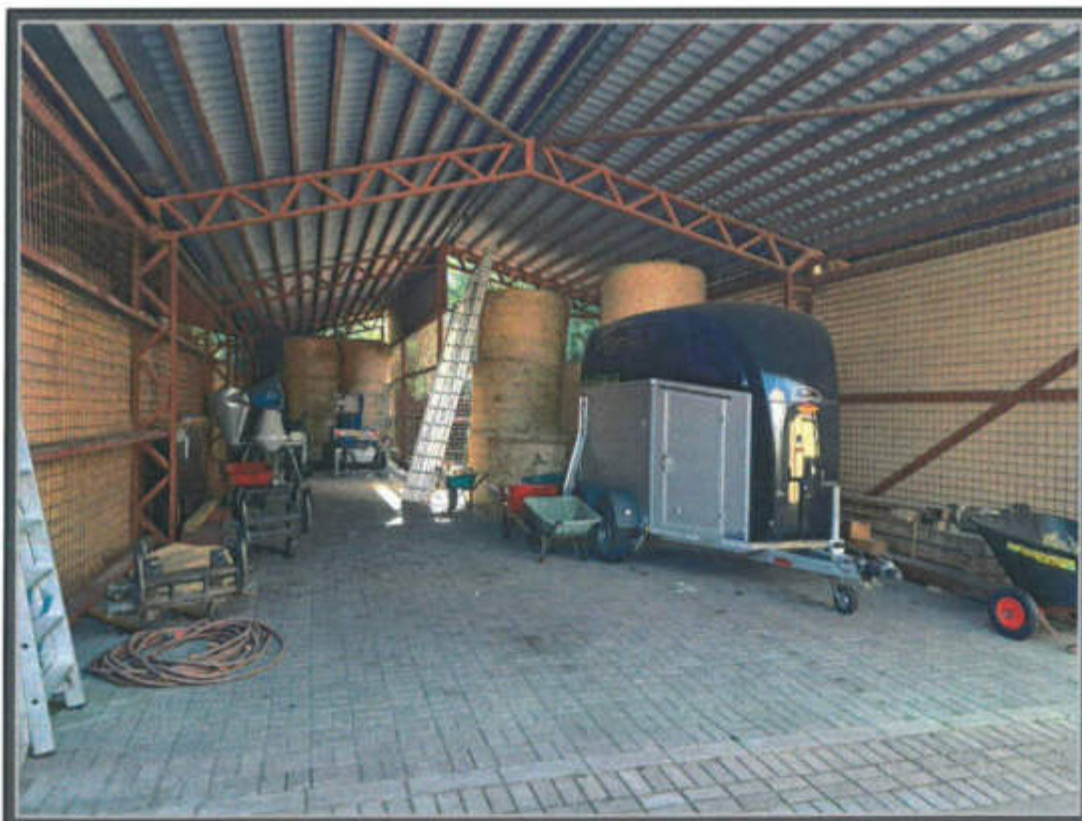
Füves gyakorló pálya



Különleges burkolatú gyakorló pálya



Ló futtató



Tároló



A lovak teljesítményéért kapott díjak bemutatása

7. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékének megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú értékszámítás módszerét alkalmaztam. Az összehasonlító adatokat a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóságától váltottam ki.

A **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelésnél** a megtörtént adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlanra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmodosító tényezők, amelyek a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

A **költségalapú érték** a megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az ingatlan újraelőállítási költsége fajlagos költségei korrekciókkal meghatározhatók, a Magyar Építész Kamara által ellenőrzött, „Építőipari költségbecslési segédlet 2024” kiadványban rögzítettekből.

8. Az értékek levezetése

8.1. A belterületi telkek értékének megállapítása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan értékének megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam a NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságától 4225592261 iktatószámom kapott adatok felhasználásával. Csak az ingatlan területével kapcsolatos adatokat kaptam, mert lovardához hasonló adás-vétel egész Pest Vármegyében nem volt az elmúlt években. A kapott adatok veresegyházi belterületi telkek voltak, amelyek adás-vétele 2023-ban és 2024-ben volt.

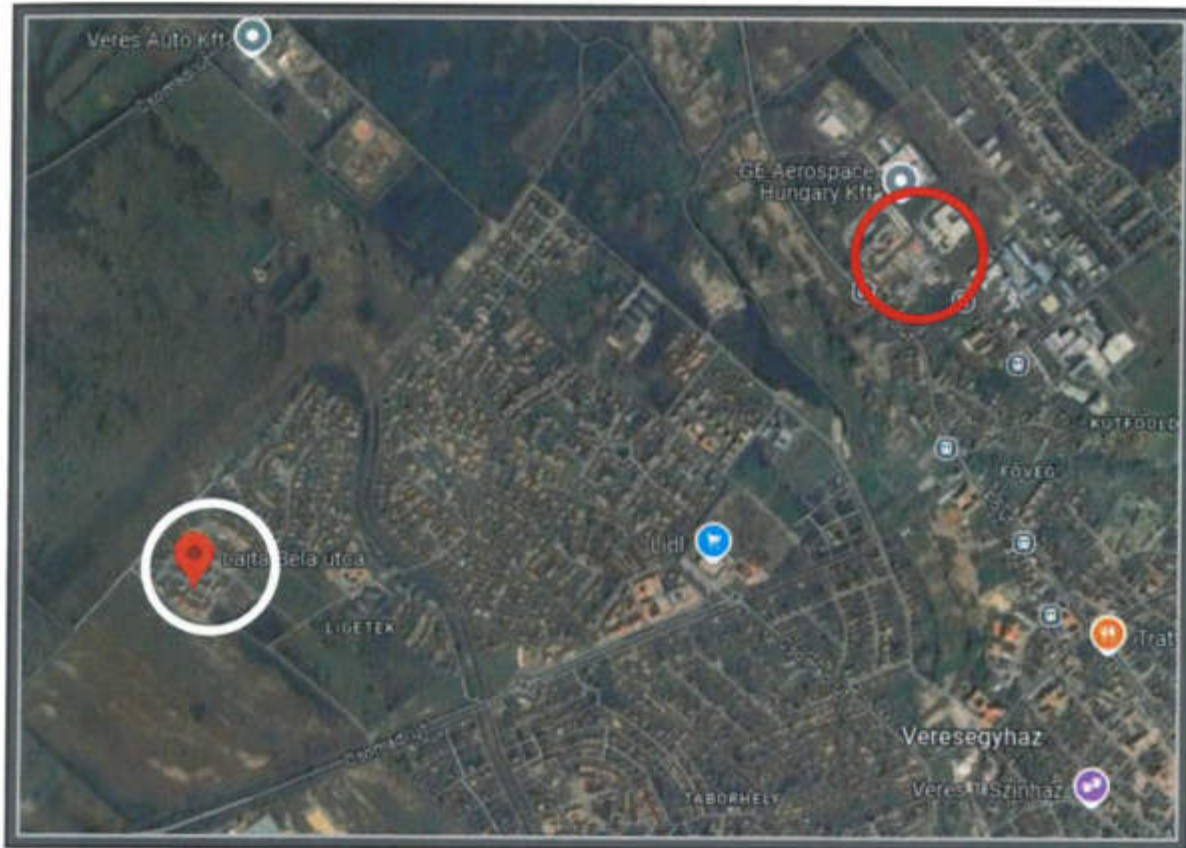
Mivel a megtörtént adásvételek nem minden kritériumnak felelnek meg ezért korrekciót kell alkalmazni. Korrekciós tényezőknél, az Nemzeti Földalapkezelő Szervezetenél bevezetett, és a szakértők körében azóta is alkalmazott értékeket használtam.

Bár a Kormány döntése alapján 2019. július 1-jén megszűnt a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA), és ezzel egyidejűleg helyette létrejött a Nemzeti Földügyi Központ (NFK), de a termőföld értékelésnél alkalmazott korrekciók nem változtak.

Korrekciós tényezők	alsó érték	felső érték
fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150
megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25
domborzati és lejtésviszonyok	-30	0
forma, területi méret	-10	10
kerítettség	0	15
környezeti állapot, szennyezettség	-10	5
gazdasági környezet	-20	20
infrastruktúra, közműellátottság	0	20
földterület természeti védettsége	-20	10
jogi környezet	-100	5

Az alábbi légifelvételeken bemutatom az összehasonlításnál felhasznált ingatlanokat, piros körrel jelölve a vizsgált ingatlan helyét, és fehérrel az összehasonlításra felhasznált ingatlant.

Veresegyház, Lajta Béla utca 12.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1.297 m²

Megállapított érték: 31 750 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

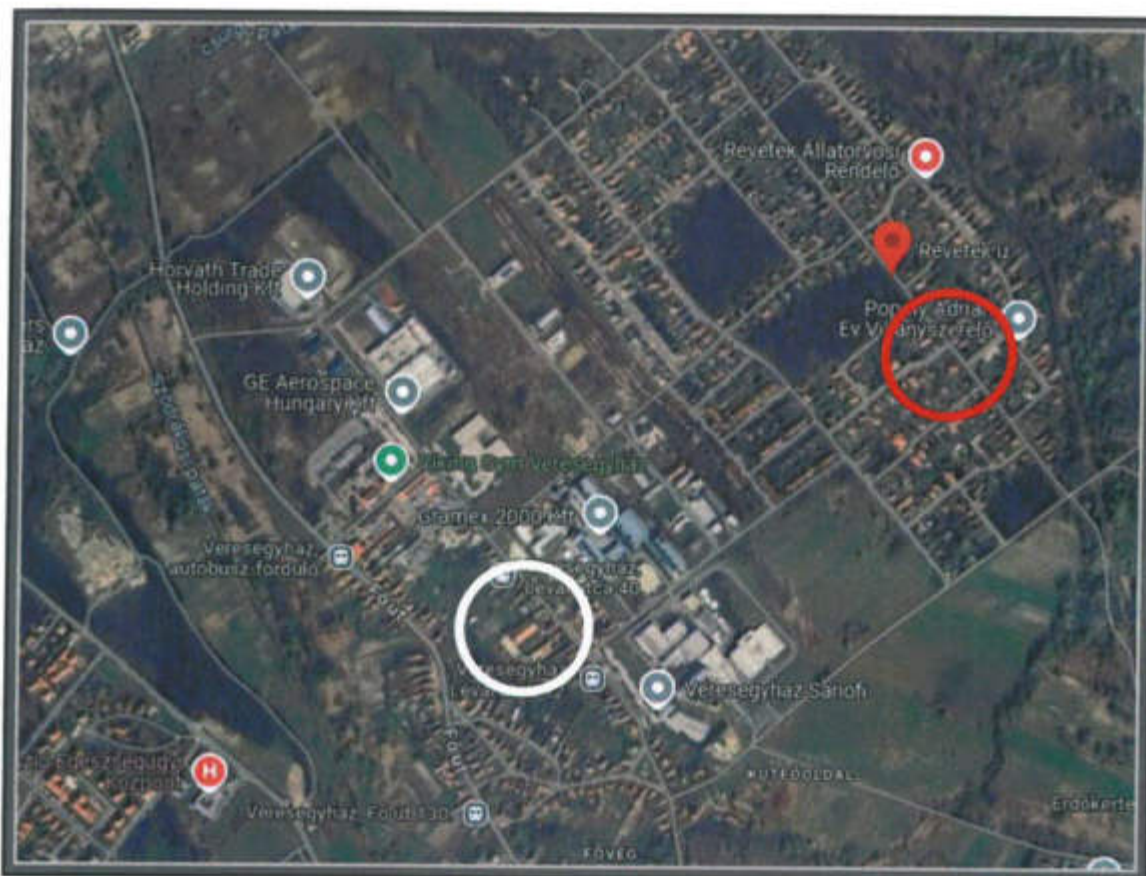
Fajlagos érték: 24 480 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

- fekvés – rosszabb (+10 %),
 - megközelíthetőség – azonos (0 %),
 - forma – azonos (0 %)
 - méret – kisebb (-5 %)
 - műveltség – rosszabb (+10%)
- összesen: + 15 %

Korrigált fajlagos érték: 28 152 Ft/m²

Veresegyház, Revetek utca 23.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1 277 m²

Megállapított érték: 35 500 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

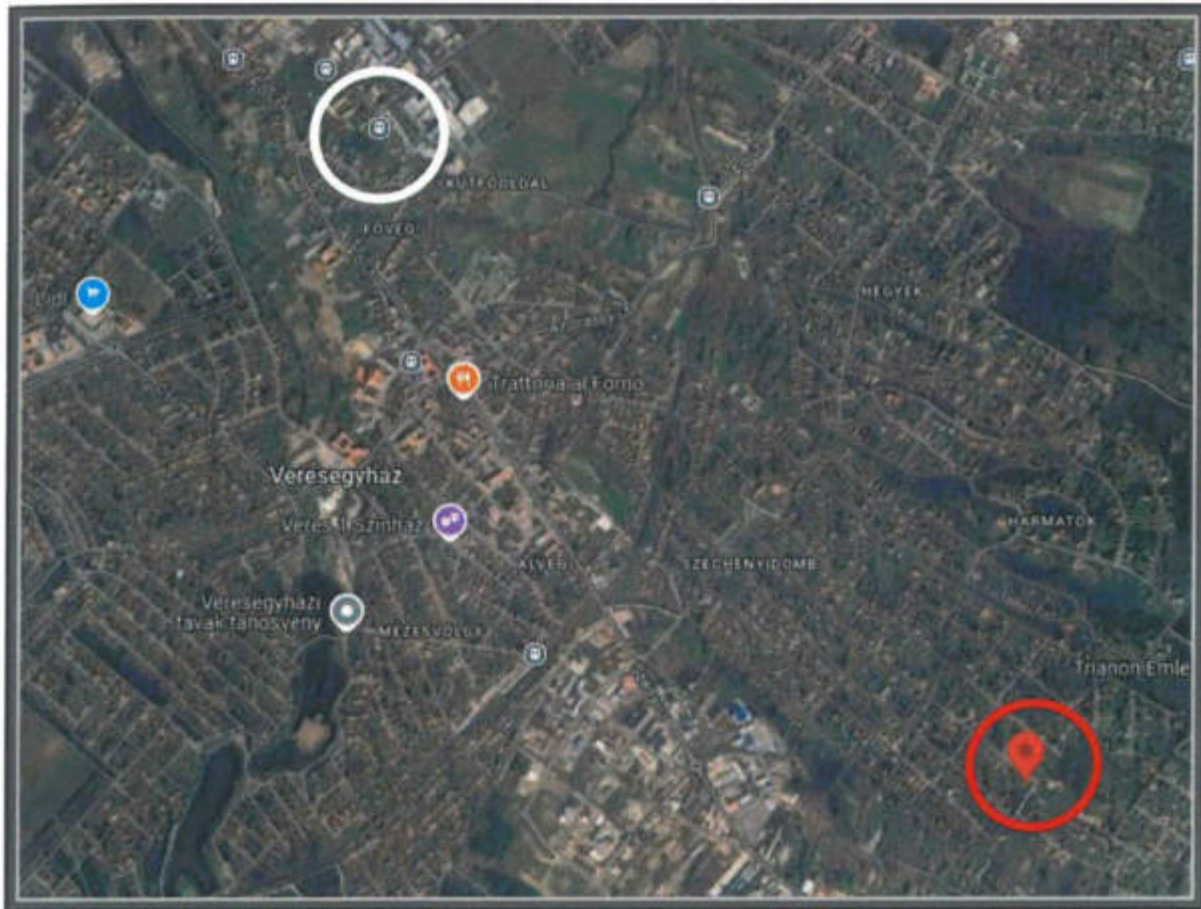
Fajlagos érték: 27 800 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

- fekvés – rosszabb (+5 %),
 - megközelíthetőség – azonos (0 %),
 - forma – azonos (0 %)
 - méret – kisebb (- 5 %)
 - műveltség – rosszabb (+15%)
- összesen: + 15 %

Korrigált fajlagos érték: 31 970 Ft/m²

Veresegyház, Kőkény utca 40.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 974 m²

Megállapított érték: 30 000 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

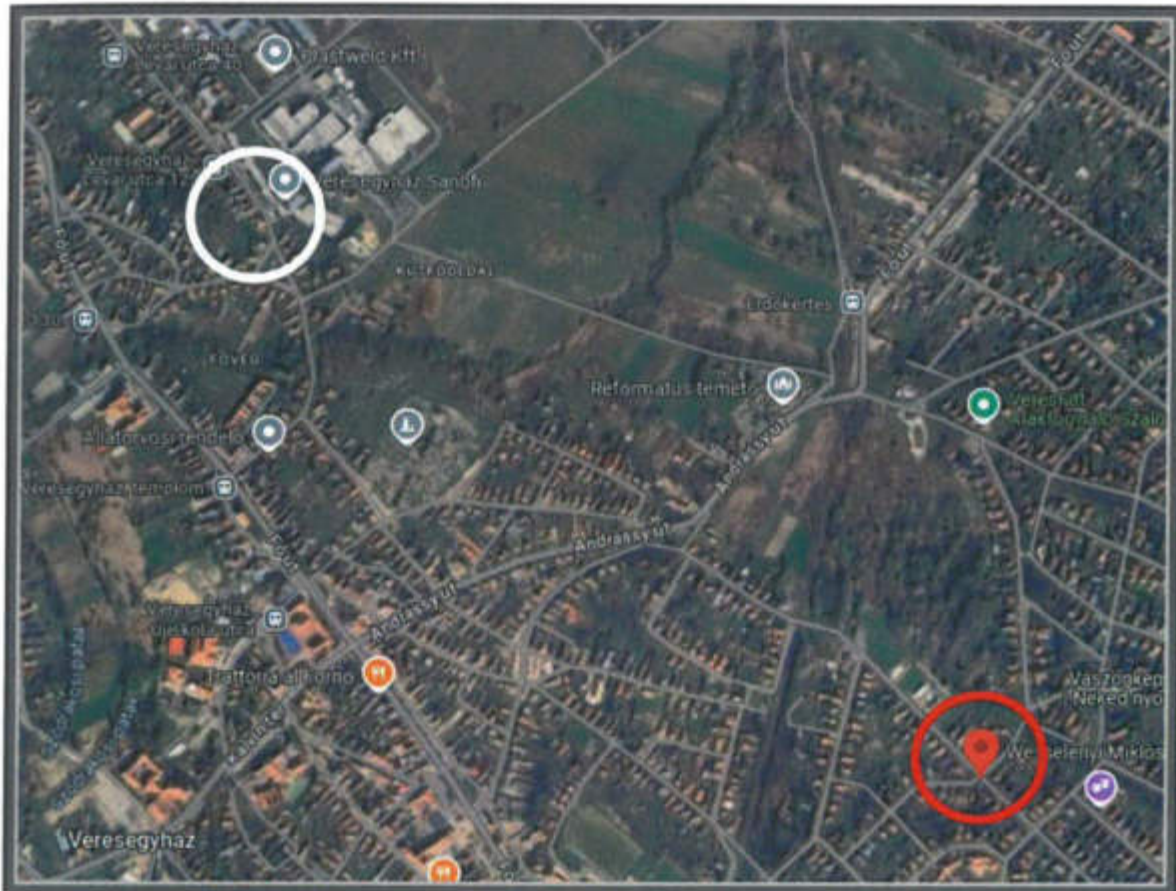
Fajlagos érték: 30 801 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

- fekvés – azonos (0 %),
- megközelíthetőség – azonos (0 %),
- forma – azonos (0 %)
- méret – kisebb (- 10 %)
- műveltség – azonos (0 %)
- összesen: - 10 %

Korrigált fajlagos érték: 27 000 Ft/m²

Veresegyház, Wesselényi Miklós utca 786/70.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1 137 m²

Megállapított érték: 42 405 300 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

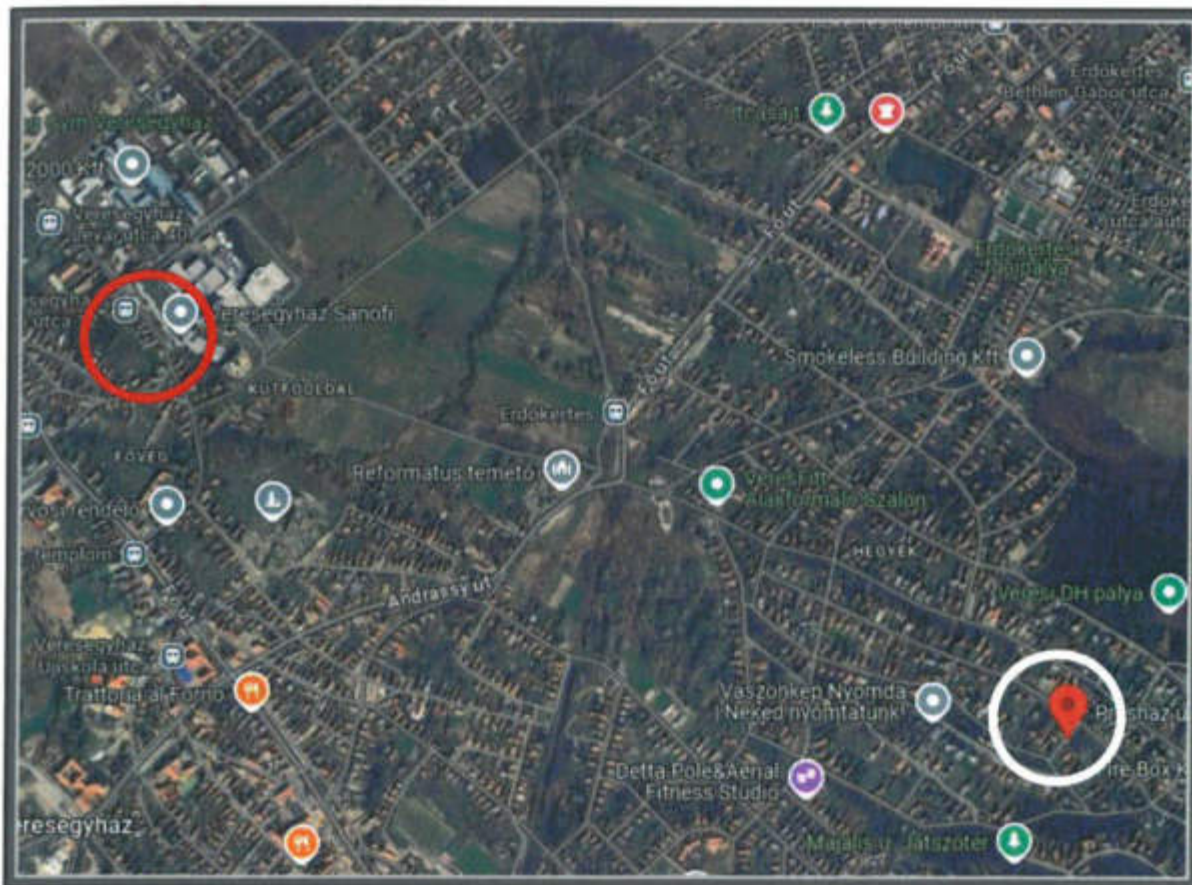
Fajlagos érték: 37 296 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

- fekvés – azonos (0 %),
 - megközelíthetőség – azonos (0 %),
 - forma – rosszabb (-5 %)
 - méret – kisebb (- 5 %)
 - műveltség – azonos (0 %)
- összesen: - 10 %

Korrigált fajlagos érték: 33 566 Ft/m²

Veresegyház, Présház utca 3.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2024

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1 388 m²

Megállapított érték: 55 000 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 39 625 Ft/m²

Korrekción tényezők:

- fekvés – rosszabb (+5 %),
- megközelíthetőség – rosszabb (+5 %),
- forma – rosszabb (-10 %)
- méret – kisebb (- 5 %)
- műveltség – azonos (0 %)

összesen: - 5 %

Korrigált fajlagos érték: 37 644 Ft/m²

A belterületi telek érték megállapításához felhasznált piaci összehasonlító adatok (16. – 20. oldalak) táblázatba foglalva:

Helyiség	Ingatlan jellege	Ingatlan területe (nm)	Bejelentett ár (Ft)	Fajlagos érték (Ft)	Korr. %	Korr. fajlagos érték (Ft)
Veresegyház, Lajta B. u.12	belter. telek	1 297	31 750 000	24 480	15	28 151,5
Veresegyház, Revetek u.23	belter. telek	1 277	35 500 000	27 800	15	31 969,5
Veresegyház, Kökény u. 70	belter. telek	974	30 000 000	30 801	-10	27 720,7
Veresegyház, Wesselényi u.	belter. telek	1 137	42 405 300	37 296	-10	33 566,2
Veresegyház, Présház u 3	belter. telek	1 388	55 000 000	39 625	-5	37 644,1
Átlag:				32 000		31 810,4

8.2. Az ingatlanon található építmények értékének megállapítása költségalapú értékelési módszerrel

A költségalapú érték a megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az ingatlan újraelőállítási költsége fajlagos költségei korrekciókkal meghatározhatók, a Magyar Építész Kamara által ellenőrzött, „Építőipari költségbecslési segédlet 2024” kiadványban rögzítettekben.

Az értékelésnél alkalmazott területek:

- Iroda: 74,9 m²
- Istálló: 285,0 m²
- Ló futtató: 90,8 m²
- Tároló: 550,2 m²
- Fedett lovarda: 1.172 m²
- Melléképület: 139,10 m²
- Összesen: 2.312,0 m²
- Különleges burkolatú gyakorló pálya: 1839,0 m²
- térkövel burkolt felült: 2197,0 m²
- füves terület: 7.727 m²
- Összesen: 14.075 m²

Iroda:



Figyelembe vett terület: 74,9 m²

Újraelőállítási költség: 418.500 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 20%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $418.500 * (1,0-0,2) + 31.810,4 = 366.610 \text{ Ft/m}^2$

Az iroda költségalapú értéke: $74,9 * 366.610 \text{ Ft/m}^2 = 27.459.089 \text{ Ft}$

azaz Huszonhétmillió-négy százötvenkilencezer-nyolcvankilenc forint

Istálló:



Figyelembe vett terület: 285,0 m²

Újraelőállítási költség: 514.200 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $514.200 * (1,0-0,3) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 391.750 \text{ Ft/m}^2$

Az istálló költségalapú értéke: $285,0 * 391.750 \text{ Ft/m}^2 = 111.648.750 \text{ Ft}$

azaz Egyszáztizzenegymillió-hatszáznegyvennyolcezer-hétszázötven forint

Ló futtató:



Figyelembe vett terület: 90,8 m²

Újraelőállítási költség: 246.500 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 15%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $246.500 * (1,0-0,15) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 241.335 \text{ Ft/m}^2$

A ló futtató költségalapú értéke: $90,8 * 241.335 \text{ Ft/m}^2 = 21.913.218 \text{ Ft}$

azaz Huszonegymillió-kilencszáztizenháromezer-kettőszáztizennyolc forint

Tároló:



Figyelembe vett terület: 550,2 m²

Újraelőállítási költség: 193.800 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $193.800 * (1,0-0,3) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 167.470 \text{ Ft/m}^2$

A tároló költségalapú értéke: $550,2 * 167.470 \text{ Ft/m}^2 = 92.141.994 \text{ Ft}$

azaz Kilencvenkettőmillió-egyszáznegyvenegyszer-kilencszázkilencvennégy forint

Fedett lovarda:



Figyelembe vett terület: 1.172,0 m²

Újraelőállítási költség: 402.600 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 15 %

Ingyanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: 402.600 * (1,0-0,15) + 31.810,4 Ft/m² = 374.020 Ft/m²

A fedett lovarda költségalapú értéke: 1.172,0 * 377.020 Ft/m² = 438.351.440 Ft

azaz Négyszázharmincnyolcmillió-háromszázötvenezer-négyszáznegyven forint

Melléképület:



Figyelembe vett terület: 139,1 m²

Újraelőállítási költség: 622.000 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 10%

Ingyanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: 622.000 * (1,0-0,1) + 31.810,4 Ft/m² = 591.610 Ft/m²

A melléképület költségalapú értéke: 139,1 * 591.610 Ft/m² = 82.292.951 Ft

azaz Nyolcvankettőmillió-kettőszázkilencvenkettőezer-kilencszázötvenegy forint

Különleges burkolatú gyakorló pálya:



Figyelembe vett terület: 1.839,0 m²

Újraelőállítási költség: 8.300 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 20%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $8.300 * (1,0-0,2) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 38.450 \text{ Ft/m}^2$

A különleges burkolatú gyakorló pálya költségalapú értéke: $1839,0 * 38.450 \text{ Ft/m}^2 = 70.709.550 \text{ Ft}$

azaz Hetvenmillió-hétszázkilencezer-ötszázötven forint

Térkövel burkolt felület:



Figyelembe vett terület: 2.197,0 m²

Újraelőállítási költség: 15.040 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $15.040 * (1,0-0,3) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 42.338 \text{ Ft/m}^2$

A térkövel burkolt felület költségalapú értéke: $2.197,0 * 42.338 \text{ Ft/m}^2 = 93.016.586 \text{ Ft}$

azaz Kilencvenhárommillió-tizenhatezer-ötszáznyolcvanhat forint

Füves terület:



Figyelembe vett terület: 7.727,0 m²

Újraelőállítási költség: 0 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: 0 %

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $0 + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 31.810,4 \text{ Ft/m}^2$

A térkövel burkolt felület költségalapú értéke: $7727,0 * 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 245.798.961 \text{ Ft}$

azaz Kettőszáznegyvenötmillió-hétszázkilencvennyolcezer-kilencszázhatvanegy forint

9. A Veresegyház, Lévai u. 26. számú ingatlan értékelési összesítője:

	Terület (m ²)	Számított érték (Ft)
Iroda	74,9	27 459 089
Istálló	285,0	111 648 750
Ló futtató	90,8	21 913 218
Tároló	550,2	92 141 994
Fedett lovarda	1 172,0	438 351 440
Melléképület	139,1	82 292 951
Különleges burkolatú gyakorló pálya	1 839,0	70 709 550
Tétkövel burkolt felület	2 197,0	93 016 586
Füves terület	7 727,0	245 798 961
Összesen:	14 075,0	1 183 332 539

Tehát a Veresegyház, Lévai u. 26. számú ingatlan forgalmi értéke:

1 183 332 539 Ft,

*azaz Egymilliárd - egyszáznyolcvanhárommillió - háromszázharminckettőezer -
ötsházharminckilenc forint*

10. Szakértői nyilatkozat

Alulírott dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő ezennel legjobb tudása, és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja a Veresegyház, Lévai utca 26. számú, kivett lakóház, udvar, csarnok épület, gazdasági épület, tároló-pihenő, melléképület, kivett, közforgalom elől elzárt magánút, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan értékelésével kapcsolatban:

- Kijelentem, hogy a szakvéleményem a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara 2/2020. számú módszertani útmutatójában leírtak szerint készült el.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- A vagyonerőtelő nem végezett földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- A vagyonerőtelő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és azt a vagyonerőtelő megbízhatónak vélt.
- Ez a vagyonerőtelés a rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásom mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, a vagyonerőtelő személye, a **dr. Tácsik Mihály** megnevezése vagy a vagyonerőtelőre vonatkozó bármely utalás) nem hozható nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a **dr. Tácsik Mihály** -al történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven **öt** példányban írásban és **egy** példányban elektronikusan rögzített formátumban készült.
- A szakvélemény a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes

Gödöllő, 2024. október 15.



dr. Tácsik Mihály
igazságügyi szakértő

11. Mellékletek

- 11.1 Tulajdoni lap másolat
- 11.2 E-hiteles térképmásolat (M = 1 : 2000)
- 11.3 A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés
- 11.4 NAV adatszolgáltatási értesítés



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75645/2024

2024.09.23

1. melléklet

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 126/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0	681	0.00		

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34845/2009.01.29

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34843/2009.01.29

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60927/2010.07.05

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 229590/3/2020.05.14

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Zsaklin

sz.név: Vincze Zsaklin

szül. : 1990

a.név : Fekete Judit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

ILRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75410/2024

2024.09.23

Szektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 126/2 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Lévai utca 26.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület

0

1.0269

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34845/2009.01.29

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34843/2009.01.29

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60927/2010.07.05

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 229590/3/2020.05.14

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Zsaklin

sz.név: Vincze Zsaklin

szül. : 1990

a.név : Fekete Judit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 255143/2021.12.14

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75646/2024

2024.09.23

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 131 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Léval utca 24.

I. RÉSZ

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	3125	0.00	

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 67096/2011.10.18
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1527/3125 34838/2009.01.29
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 504/3125 43266/2011.04.19
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 850/3125 60812/2011.09.13
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 244/3125 67096/2011.10.18
jogállás: tulajdonos
név : Vincze Zsaklin
sz.név: Vincze Zsaklin
szül. : 1990
a.név : Fekete Judit
cim : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 60450/2005.10.28
Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 34838/2009.01.29
Holtig tartó hasznélvezeti jog
jogosult:
név : Vincze Tamás Tibor
sz.név: Vincze Tamás Tibor
szül. : 1970
a.név : Szekeres Mária
cim : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 43266/2/2011.04.19
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/75646/2024

2024.09.23

Szektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület

131 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 60812/2011.09.13

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 133 (493 m² terület) és a 134 (357 m² terület) helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 67096/2011.10.18

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: 244 m² terület átjegyezve a 135 helyrajzi számú ingatlanból.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 62287/2012.09.03

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyezve.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

2. melléklet

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

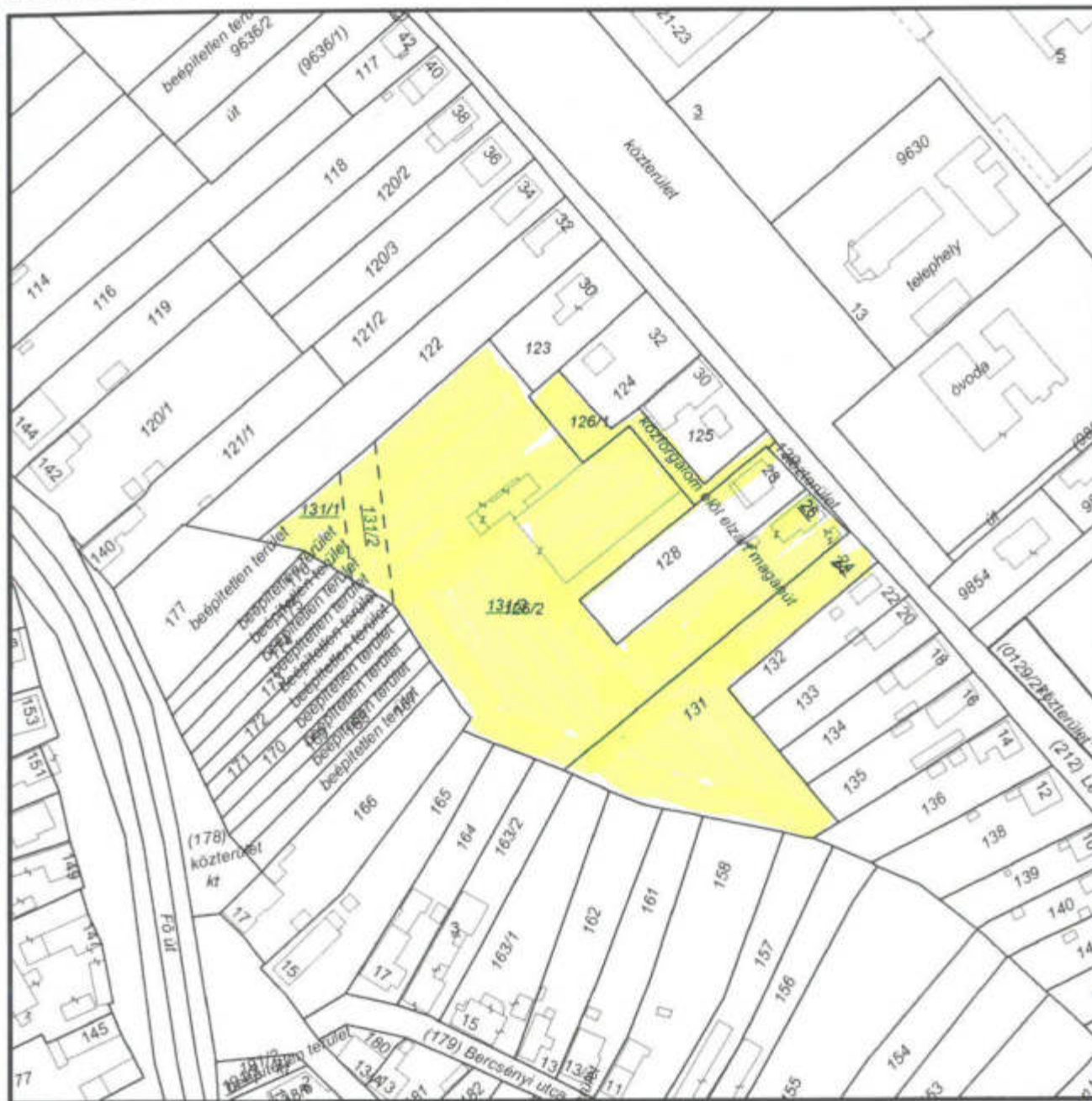
2024.09.23 08:34:36

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 126/2

Megrendelés szám: 7/3081/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 52151080002024



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

A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés

Készült a Veresegyház Város Önkormányzata (2112 Veresegyház, Fő út 35.) K/21678-1/2024 iktatószámú megbízásában elrendeltek szerint a Veresegyház, Lévai utca 26. szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítását eredményező helyszíni bejárásról.

A helyszíni bejárás kezdési időpontja: 2024. szeptember 23. 11:00 óra

A helyszíni szemlére eljött az ingatlan tulajdonosának férje, Vincze Tamás Tibor.

Bejártuk az értékelendő ingatlanokat (Hrsz.: 126/1, 126/2, 131) melyek a valóságban összefüggők, egy egységet képeznek. A tulajdonos is egy egységként kezeli a három helyrajzi számon lévő ingatlanokat.

A bejárás során tapasztaltakat feljegyzésben rögzítettem, számításaimnál felhasználtam, a helyszínen fénykép-felvételeket készítettem, melyeket a dokumentációban bemutatok.

A helyszíni bejárás során semmilyen zavaró körülmény nem akadályozta a munkámat.

A helyszíni bejárást 2024. szeptember 23-án 12.00 órakor fejeztem be.

Gödöllő, 2024. szeptember 23.



dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő

(ingatlan-értékbecslés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés)

nyilvántartási szám: 008810, szakértői igazolvány szám: SZ 280719

2100 Gödöllő, Tábornok utca 23. Tel: 20/9415-803, e-mail: magyartolgy@invitel.hu



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága

Elektronikusan hitelesítette
Kurgyis Ferenc

2024. 10.07. 11:52

Iktatószám: 4225592261
Ügyintéző: dr. Csányi Zsuzsanna
Telefonszám: (1) 427-5488
Ügyszám: 2616933825
Adóazonosító szám: 77574141-1-33
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi
értékkadatbázisából



4225592261

4. melléklet

DR. TÁCSIK MIHÁLY
GÖDÖLLŐ
TÁBORNOK UTCA 23.
2100

É R T E S Í T É S

A(z) DR. TÁCSIK MIHÁLY (adózó székhelye/lakcíme: 2100 GÖDÖLLŐ TÁBORNOK U. 23, adózó adószáma: 77574141-1-33) kérelmező 2024. szeptember 25. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Veresegyház, Lévai utca 26 szám alatti ingatlan tekintetében teljesítem.

Tájékoztatom, hogy a megadott időintervallumban csak kevés adat állt rendelkezésre, ezért az adatszolgáltatás teljesítése érdekében a kezdő időpontot kiterjesztettük korábbi időpontra, valamint a környező településekre.

BUDAPEST, 2024. október 7.

Kurgyis Ferenc
osztályvezető

Erről értesül:

1. a címzett
2. irattár

Adóigazgatási Osztály 1.

1134 BUDAPEST DÓZSA GYÖRGY ÚT 128-132. Telefonszám: (1) 427-3200 Fax: (1) 427-3998

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!