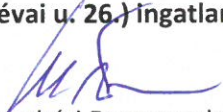





## ELŐTERJESZTÉS

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 ajánlta fel az önkormányzat részére. A természetben Lovarda és kiszolgáló épületei helyezkednek el a 14.075 m<sup>2</sup>-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 besorolású, 681 m<sup>2</sup> nagyságú,
  - a Veresegyház 126/2 hrsz-ú (természetben: Veresegyház, Lévai u. 26.), kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület besorolású, 1.0269 m<sup>2</sup> nagyságú és
  - a Veresegyház 131 hrsz-ú (természetben: Veresegyház, Lévai u. 24.), kivett beépítetlen terület besorolású, 3125 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanok 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 vagyonnyilvántartásban 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-en, ebből a fedett terasz kb. 30 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- Az iroda épület bruttó 74 m<sup>2</sup>, falazott szerkezetű, jó állapotú, három helyiséget és vizesblokkot tartalmaz.
- A lófuttató kifejezetten a lovak tréningje szempontjából fontos „kényszerfuttató”, teljesen gépesítve, körpályával, kb. 90 m<sup>2</sup>.
- A raktár térkő burkolatú, nyitott, acélszerkezetű csarnok, kb. 500 m<sup>2</sup>, újszerű állapotban.
- Fa szerkezetű kisebb ló-tartó épületek (2 db)
- Speciális burkolatú gyakorló pálya 1800 m<sup>2</sup>, térkő burkolat az udvaron 2100 m<sup>2</sup>, füves terület 7000 m<sup>2</sup>
- A létesítmény eladási ára 2 millió EURO

• **A komplexum felhasználási lehetősége: Többcélú rendezvénytér 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 rendezvénytér. 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 m<sup>2</sup>, megfelelő (min. 10 m) belmagasságú csarnok, amelynek bekerülési értéke vizes helyiségekkel, biztonságtechnikával min. 700-800 eFt/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, minimum 650-850 eFt/m<sup>2</sup> áron, azaz 1,2-1,7 Mrd Ft.

A szükséges összes terület, amelyen egy ilyen létesítmény létesülhet minimum 10 000 m<sup>2</sup>, ennek telek ára veresegyházi viszonylatban 15-30 000 Ft/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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), sportpadló 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 m<sup>2</sup> 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	mértéke/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 erős kereslet	Átlagos kiegyensúlyozott piac	Problematicus	X	Nehéz	
-----------------------	-------------------------------	---------------	---	-------	--

### 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 értékbecslő  
FSZ: 07930/2018  
Mobil: 36 70 272-1496

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 <sup>2</sup> (681m <sup>2</sup> +1.0269m <sup>2</sup> ) a 681 m <sup>2</sup> kivett közforgalom elől elzárt magánút, de a 1.0269 m <sup>2</sup> 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 <b>gyönyörű, nagyon jó minőségű vendégházzal.</b>
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:	<b>Kiváló minőségű a területen minden épület! A részletekre is odafigyelve, gondos kivitelezés mellett készültek az al- és felépítmények.</b> <b>Látványos, hogy nem eladásra készült az ingatlan !</b>
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 téglá) 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 szellőző 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 műanyagcsöves 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<sup>2</sup>/

Tároló/szoba

Hajópadló /48,83m<sup>2</sup>/

Tároló/Fürdő

Greslap /5,62m<sup>2</sup>/

**Összesen :**

**71,34m<sup>2</sup>**

#### B épület

Szolgálati lakás :

Előtér

kerámia /2,45m<sup>2</sup>/

Fürdő

kerámia /6,32m<sup>2</sup>/

Wc

kerámia /1,31m<sup>2</sup>/

Nappali, konyha étkező

kerámia/21,31m<sup>2</sup>/

Emelet:

Szoba

kerámia/n:16,27m<sup>2</sup>/  
/b:27,43m<sup>2</sup>/

Gardrób

parketta/n:9,1m<sup>2</sup>/  
/b:16,90m<sup>2</sup>/

**Összesen :**

**n: 56,76m<sup>2</sup>**

**b: 75,72m<sup>2</sup>**

#### C épület /lófuttató/

lófuttató :

gumi örleményes burkolat /90,83 m<sup>2</sup>/

**Összesen :**

**90,83 m<sup>2</sup>**

#### D épület:

Tároló

simított beton /139,04m<sup>2</sup>/

**Összesen :**

**139,04 m<sup>2</sup>**

**E épület (mezőgazdasági vontatmány tároló épület) :**

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

**E épület: (pihenőház konyhával)**

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

<b>Összesen :</b>	<b>nettó : 134,85 m<sup>2</sup></b>
	<b>bruttó : 156,2m<sup>2</sup></b>

<b>Összes felépítmény :</b>	<b>nettó : 1845,97m<sup>2</sup></b>
	<b>bruttó : 1886,28m<sup>2</sup></b>

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



### 3. Elemzés

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

	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (MFt)	m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> átlagár: 563.866 Ft/m<sup>2</sup>**

#### 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 %
<b>Összesen:</b>		<b>Σ + 16 %</b>

#### A ingatlanérték megállapítás

Ingatlanérték: 1866,12 m<sup>2</sup>      116 %      563.866 Ft / m<sup>2</sup>=      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 értébecsléseink 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.



Tulajdoni lapok :

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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"		II RÉS Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv.	
				ha m2 k.fill	
-----					
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0	681	0.00		
		II RÉS 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

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

Szektor: 61

**VERESEGYHÁZ**

**Belterület 126/1 helyrajzi szám**

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút		0	681	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.

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**

Térképmásolat:

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



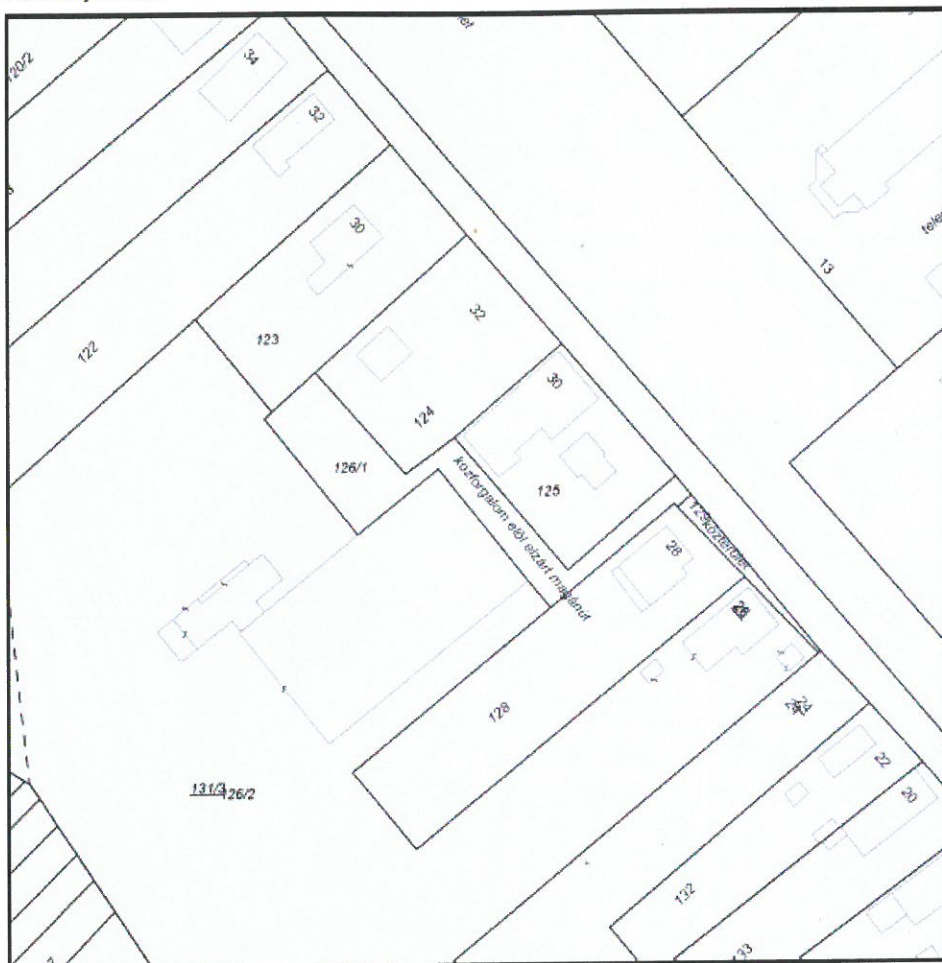
Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.13 12:45:38

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 126/1  
Méretarány: 1 : 1000

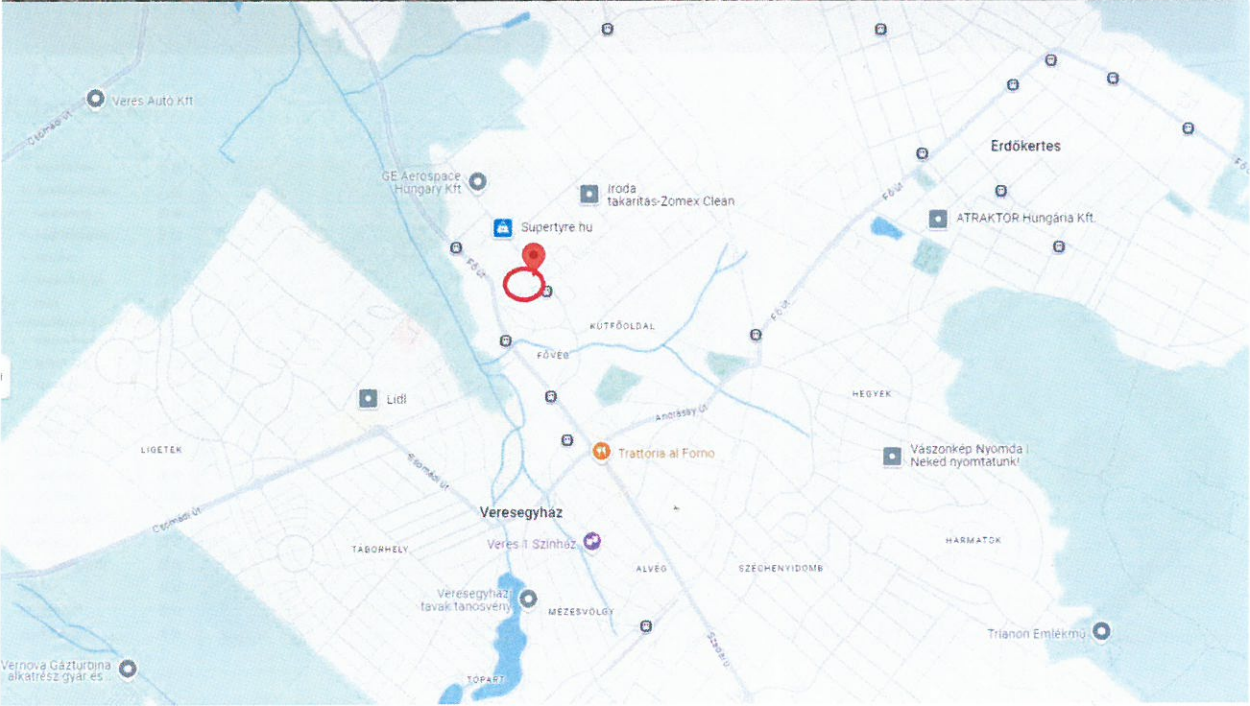
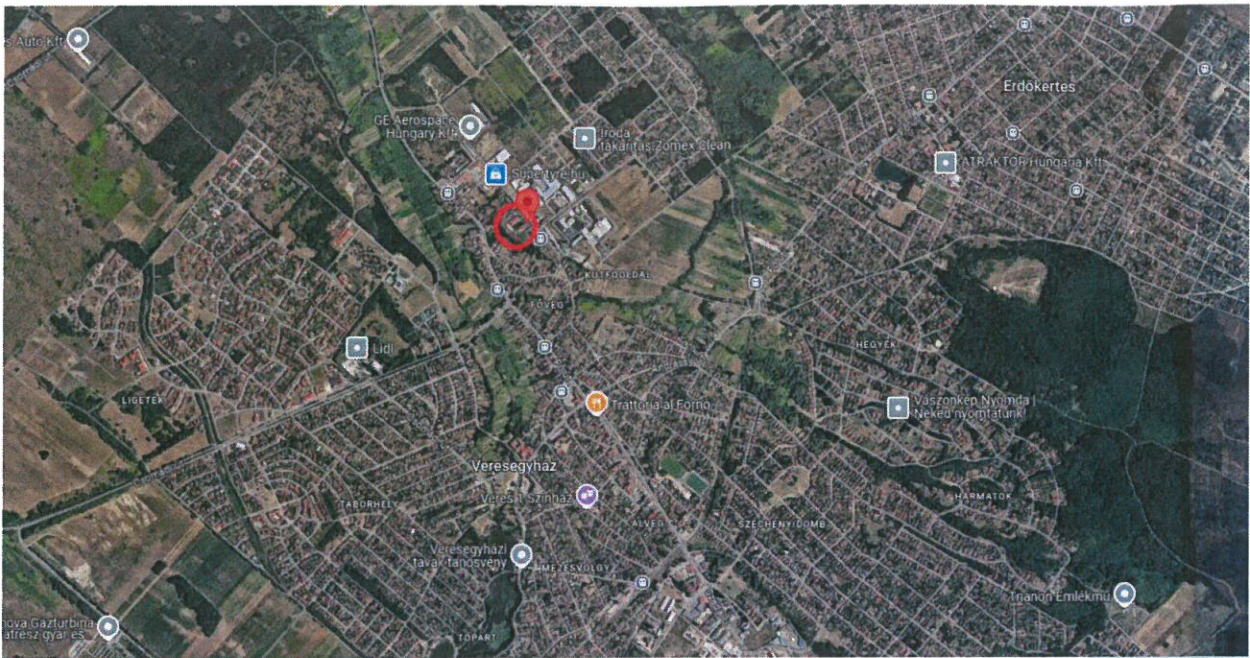
Megrendelés szám: 7/2998/2024  
Térrajzszám: 52117900002024



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



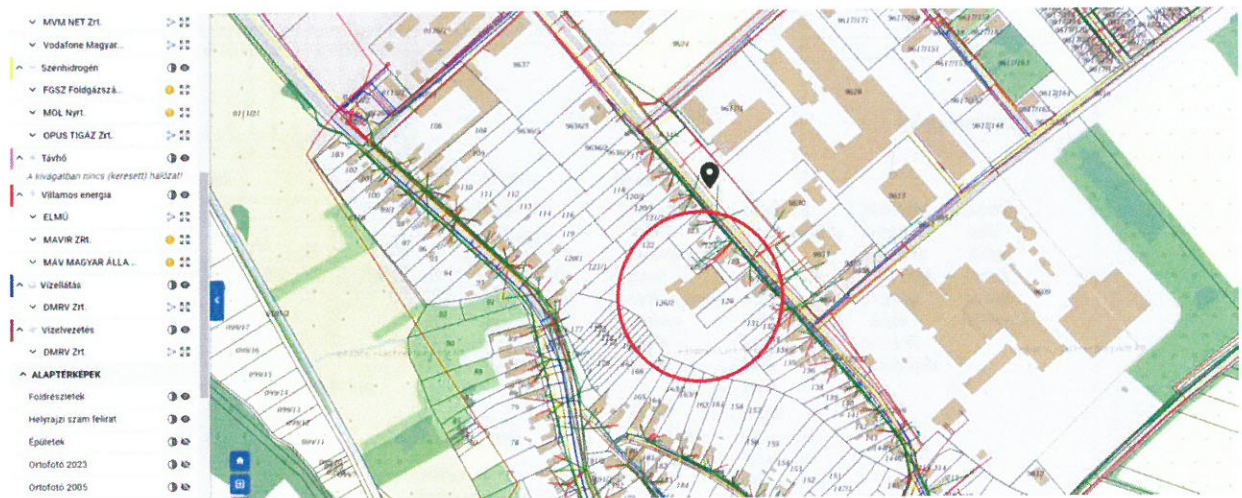






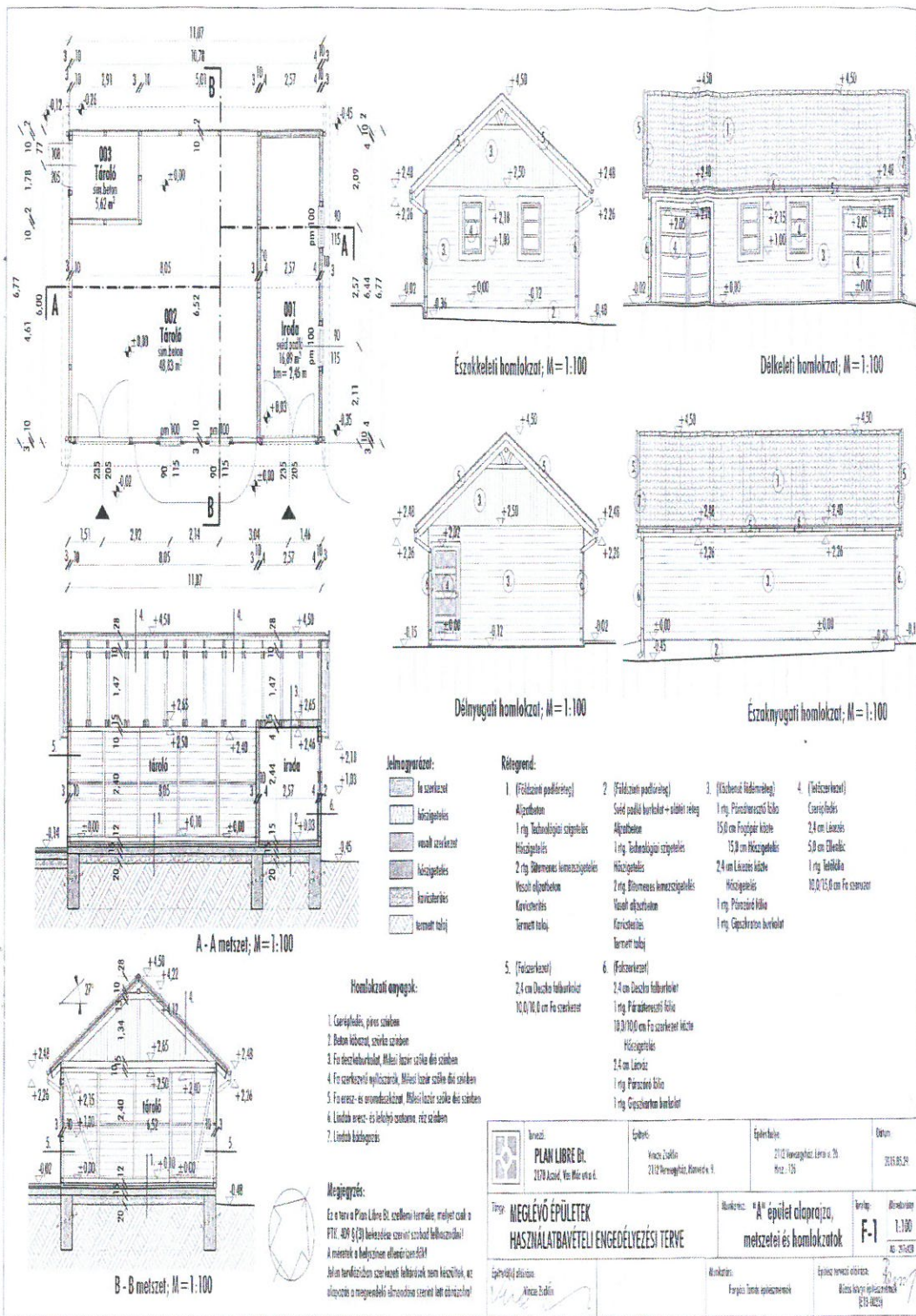


Közműtérkép:

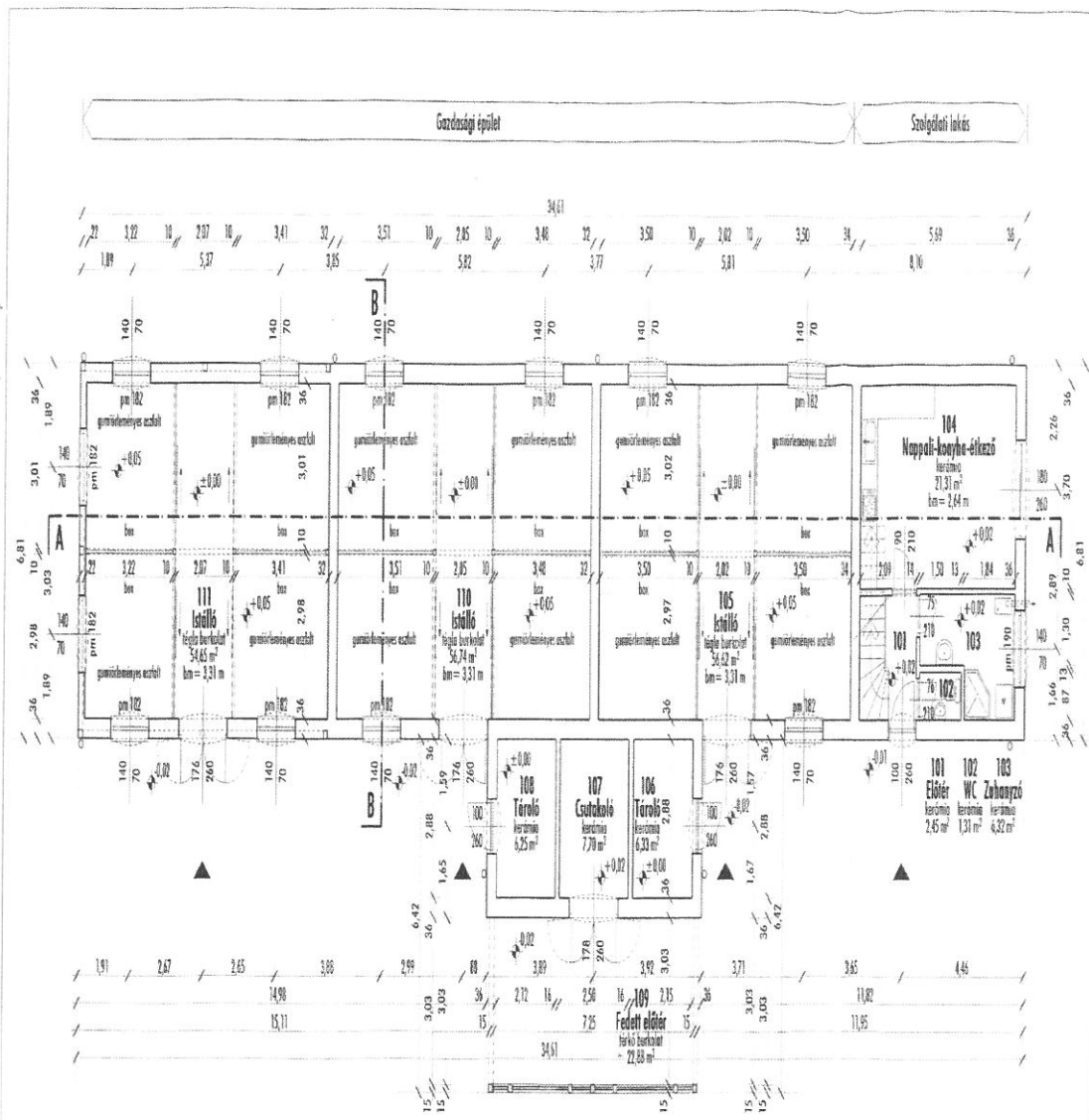




Alaprajzok, metszetek :  
A épület



B épület :



Jelmagyarázat:

meglévő falazászat

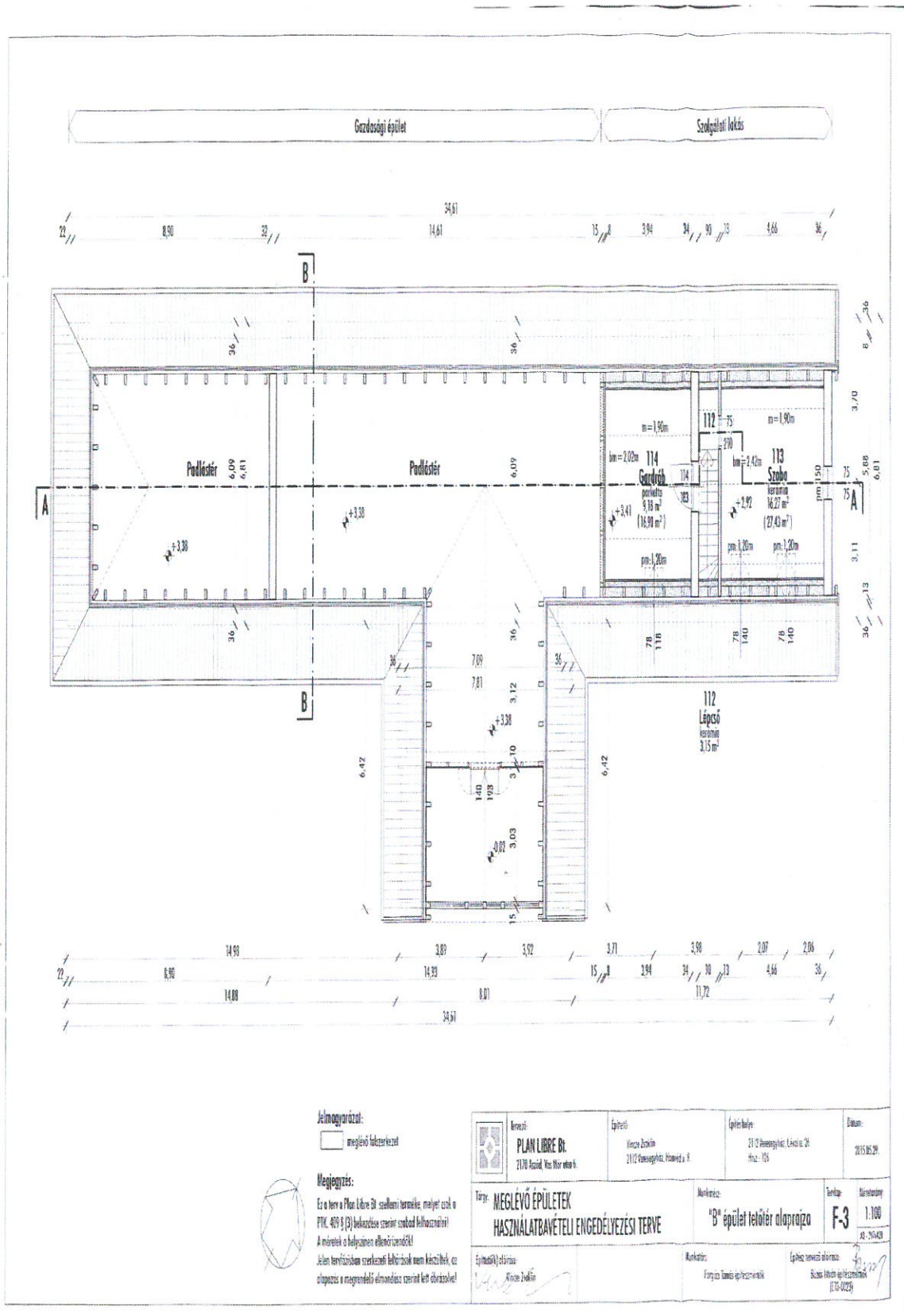
Megjegyzés:

Ez a terv a Plan Libre Bt. szellemi terméke, amelyet csak a FTK 459 § (5) bekezdése szerint szabad felhasználni! A méretek a helyszínen ellenőrzendőek!  
Jelen tervdokumentumban szerkezeti felhívások nem készültek, az alapozás a megrendelő általános szerződési feltételei alapján történik!



	Kereslet: <b>PLAN LIBRE Bt.</b> 2170 Ácsfal, Vasút utca 6.	Építési: Vicsva Zoltán 2122 Veszprémiút, Bányász u. 9.	Építés helye: 2122 Veszprémiút, Lőrinc u. 25. Hrsz.: 126	Dátum: 2015.05.29.
	Típus: <b>MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK HASZNÁLATBÁVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE</b>		Munkatípus: "B" épület földszint alrajza	Méretarány: <b>F-2</b> 1:100 AD-374632
Építész(é)jelölés: Vicsva Zoltán	Munkatípus: Fajcsák Tamás építésztervező	Építész(é)jelölés: Fajcsák Tamás építésztervező 2122 Veszprémiút, Lőrinc u. 25. Hrsz.: 126		

B épület tetőtér :



Jelmagyarázat:

meglévő felület

Megjegyzés:

Ez a terv a Plan Libre B1 szállási tervhez, melyet csak a PTK 469 § (2) bekezdése szerint szabad felhasználni! A méretek a helyszínen ellenőrizendőek!

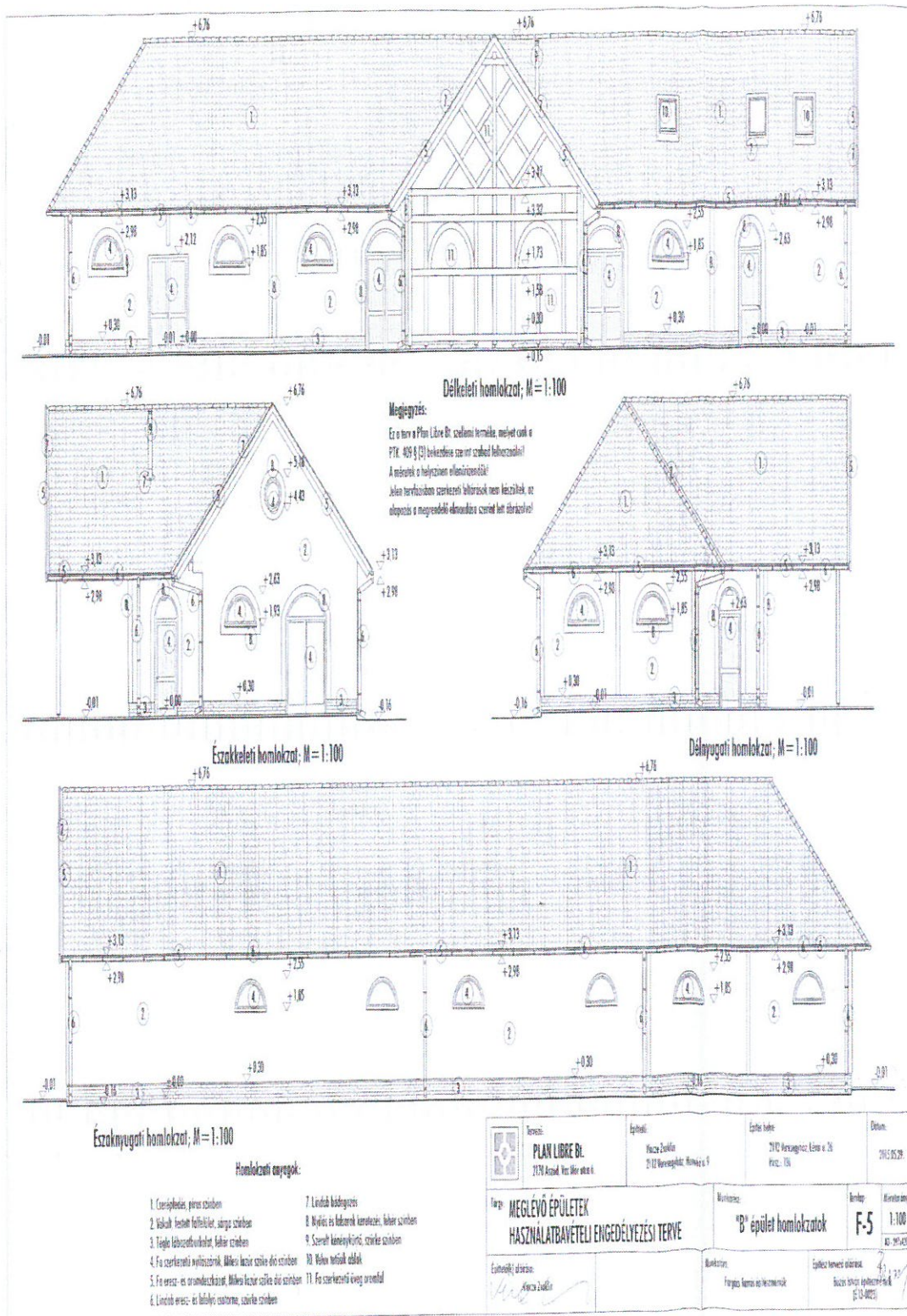
Jelen tervekben szereplő felírások nem készülték, az alapozás a meglévő állapot szerint készült!



	Arány: <b>PLAN LIBRE B1</b> 2170 Ácsd, Vas Műr utca 6.	Építész: <b>Kövecz Dávid</b> 2112 Pécsapáti, Kőmedve u. 8.	Építésköltség: <b>31 12 Pécsapáti, Lévai u. 26.</b> Hsz.: 156	Dátum: <b>2015.05.29.</b>
	Típus: <b>MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK</b> <b>HASZNÁLATBÁVETELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE</b>	Munka: <b>"B" épület tetőtér alaprajza</b>	Tervező: <b>F-3</b>	Méretarány: <b>1:100</b> Hsz.: 156/83

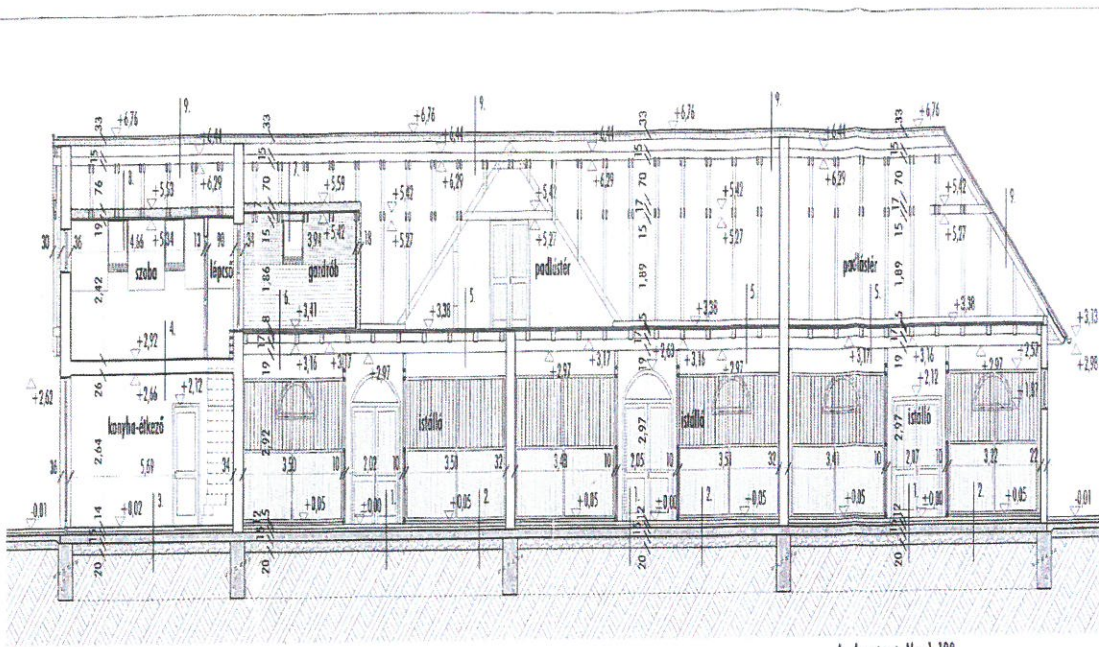


B épület homlokzat :





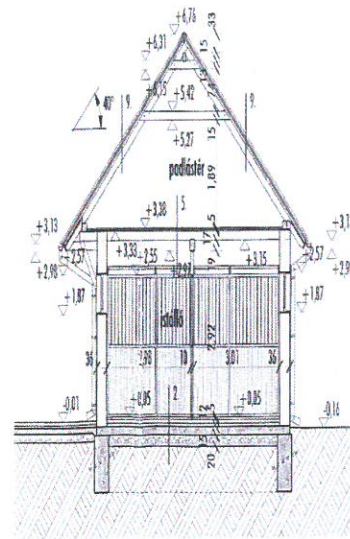
B épület :



A - A metszet; M=1:100

Rétegről:

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p>1. (Földszinti padlóréteg)<br/>Nyertéglát burkolatot<br/>Homoktöltés<br/>2.rtg. Bitumenes lemeztövezetelés<br/>Vasalt aljzathat<br/>Kövecsketés<br/>Termett talaj</p> | <p>2. (Földszinti padlóréteg)<br/>Gumitalémasnyes szőnyeg<br/>Aljzathat<br/>1.rtg. Technológiai szigetelés<br/>Hőszigetelés<br/>2.rtg. Bitumenes lemeztövezetelés<br/>Vasalt aljzathat<br/>Kövecsketés<br/>Termett talaj</p> | <p>3. (Földszinti padlóréteg)<br/>Kerámia burkolat + rag. réteg<br/>Aljzathat<br/>1.rtg. Technológiai szigetelés<br/>Hőszigetelés<br/>2.rtg. Bitumenes lemeztövezetelés<br/>Vasalt aljzathat<br/>Kövecsketés<br/>Termett talaj</p> | <p>4. (Külsősíki tövértéteg)<br/>Kerámia burkolat + rag. réteg<br/>25.0 cm Előregyártott tövértécszerkezet<br/>Vaslat</p>   |
| <p>5. (Külsősíki tövértéteg)<br/>2.rtg. Fűzők hajpajpái<br/>14,0/17,0 cm Fe gerenda<br/>17,0/20,0 cm Mestergerenda</p>   | <p>6. (Külsősíki tövértéteg)<br/>Hajpajpái burkolat<br/>2,4 cm Páncsok<br/>1.rtg. Páncsok látkő<br/>2.rtg. Fűzők hajpajpái<br/>14,0/17,0 cm Fe gerenda<br/>17,0/20,0 cm Mestergerenda</p>                                    | <p>7. (Külsősíki tövértéteg)<br/>1.rtg. Páncsok látkő<br/>15,0 cm Fogpajpák köte<br/>15,0 cm Hőszigetelés<br/>2,4 cm Lásók köte<br/>Hőszigetelés<br/>1.rtg. Páncsok látkő<br/>1.rtg. Fűzők dechtalburkolat</p>                     | <p>8. (Külsősíki tövértéteg)<br/>1.rtg. Páncsok látkő<br/>15,0 cm Fogpajpák köte<br/>15,0 cm Hőszigetelés<br/>2,4 cm Lásók köte<br/>Hőszigetelés<br/>1.rtg. Páncsok látkő<br/>1.rtg. Gipszcsom burkolat</p> |
| <p>9. (Földszinteszt)<br/>Csapadékvíz<br/>2,4 cm Lásók<br/>5,0 cm Elértek<br/>1.rtg. Tefalok<br/>30,0/15,0 cm Fe csomváz</p>   |  |  |   |



B - B metszet; M=1:100

Jelmagyarázat:

- |  |                             |  |               |
|--|-----------------------------|--|---------------|
|  | külsősíki tövértécszerkezet |  | hőszigetelés  |
|  | fülszinteszt                |  | kövecsketés   |
|  | hőszigetelés                |  | termett talaj |
|  | ragasztó szerkezet          |  |               |

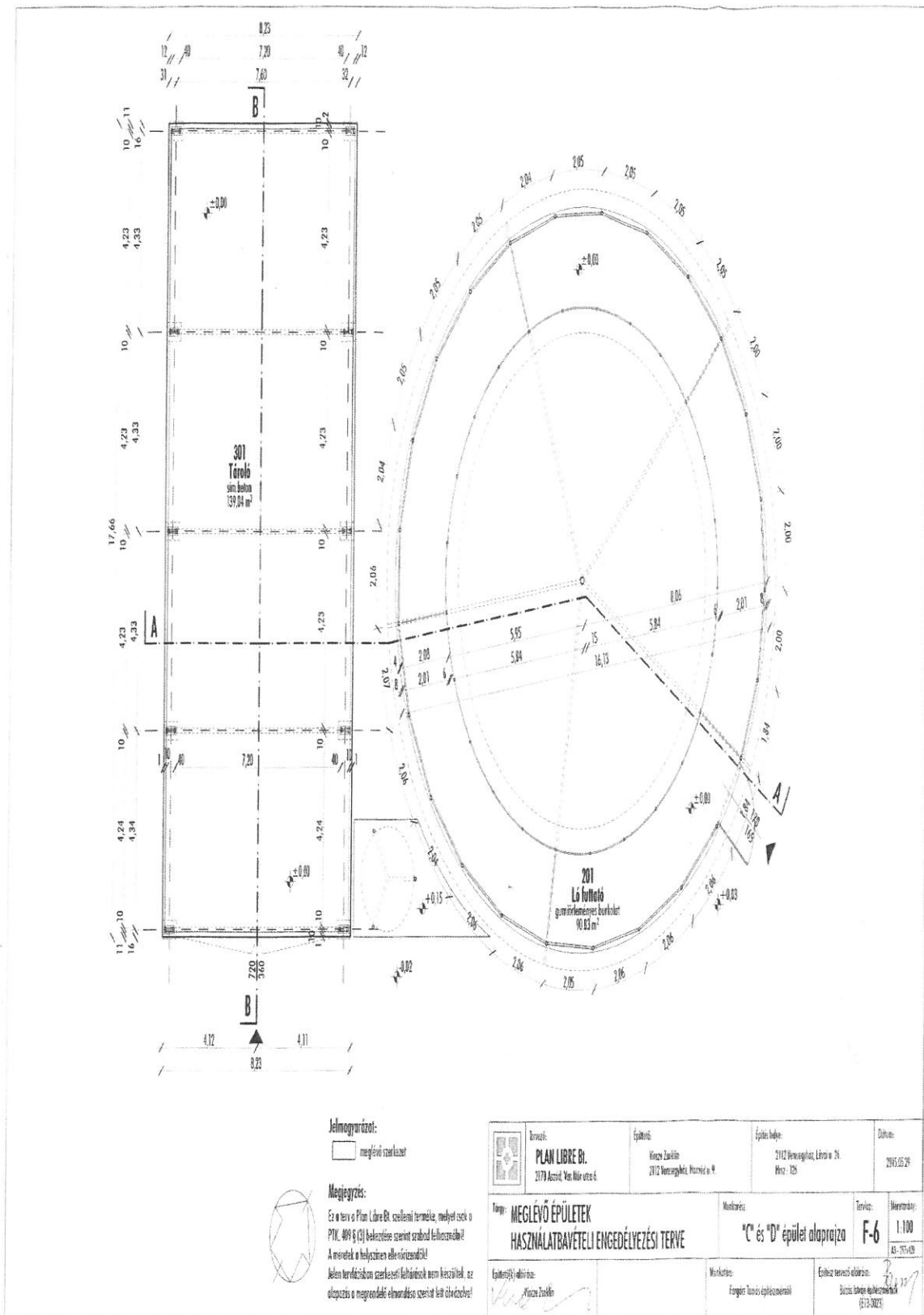
Megjegyzés:

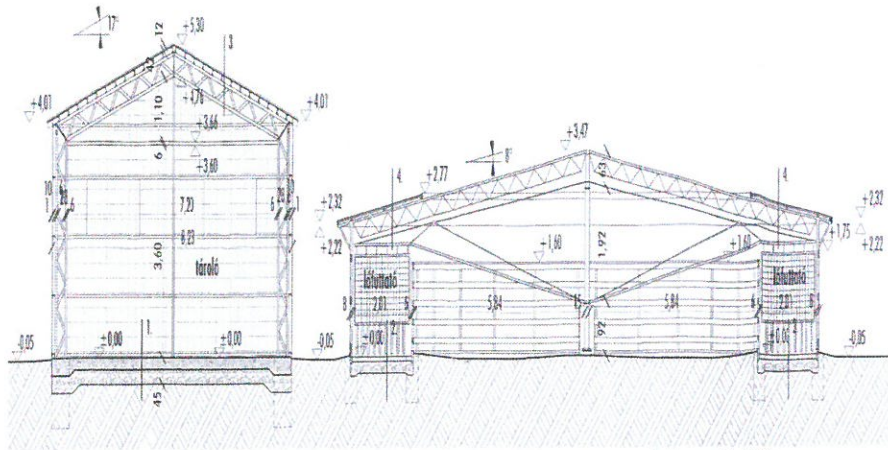
Ez a terv a Plan Libre Bt. szabványjainak, melyet az 1/2013. évi 4/2013. (II. 15.) Korm. rendelet szerinti szabványok alapján készítették. A megegyező a helyszínen ellenőrzendő!  
Jelen tervdokumentációban szereplő felhívások nem kötelezők, az alapozás a megegyező földmunkák szerint készíthető!

<p>Tervező: <b>PLAN LIBRE Bt.</b> 2170 Kézdő, Hősök útja 6.</p>	<p>Építési: Vicsa Zoltán 2112 Veszprémet, Homok u. 9.</p>	<p>Építés helye: 2112 Veszprémet, Léves u. 25. Izz. 129.</p>	<p>Dátum: 2015.05.29.</p>
<p>Építési/Építési előírás: Kövecsketés</p>	<p>Munka: Független tervezés</p>	<p>Építés/Építés előírás: Külsősíki tövértécszerkezet (E-13-023)</p>	

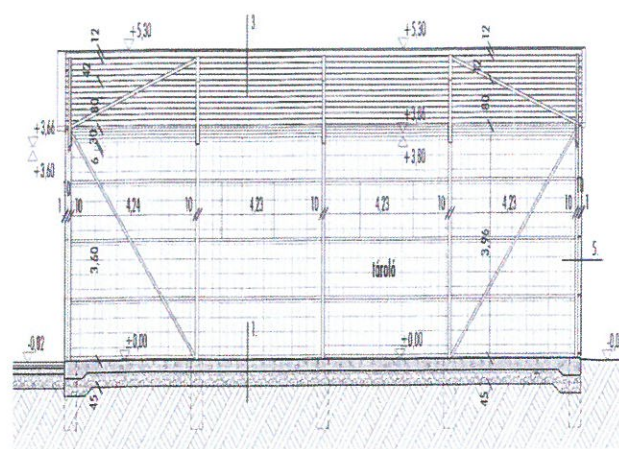


C-D épület :





A - A metszet; M=1:100



B - B metszet; M=1:100

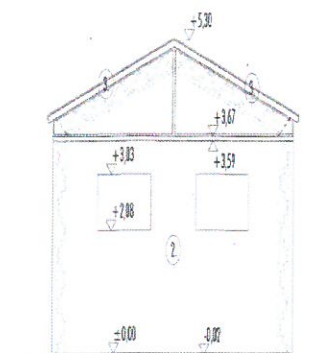
**Rétegrand:**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| 1. (Földszinti padlóterület)<br>Vastalpa aljzati lemez<br>Kövesítés<br>Tervezett talaj                               | 2. (Földszinti padlóterület)<br>Gumiüvegtálcás burkolat<br>Homszterítés<br>Kövesítés<br>Tervezett talaj | 3. (Földszinti)<br>Cserepes lemez<br>U100 szelvény<br>Acél rúcsostartó gerenda |
| 4. (Felsőszintes)<br>Tegőle fedés<br>Bitumenes aljzati lemez<br>Deszkotverekelt<br>Acél szelvény<br>Acél rúcsostartó | 5. (Felsőszintes)<br>Feszített panoly<br>Hegesztett acél hajló<br>Acél pillér (rúcsostartó) szerkezet   |  |

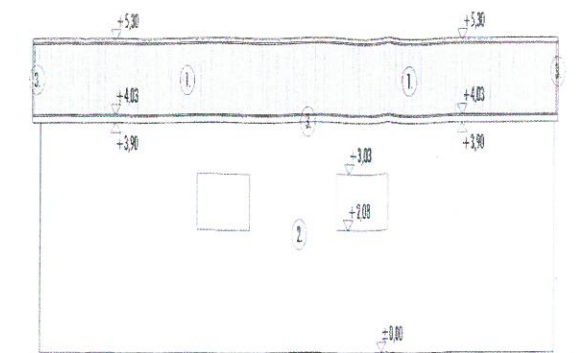
- Jelmagyarázat:**
- mészkeletű szerkezet
  - kőszelvényes szerkezet
  - beton szerkezet
  - vasalt beton szerkezet
  - hőszigetelés
  - talajszigetelés

**Megjegyzés:**  
Ez a terv a Plan Libre Bt. szellemi terméke, melyet csak a PTK 409 § (2) bekezdése szerint szabad felhasználni!  
A méretek a helyszínen ellenőrizendők!  
Jelen tervleírásban szerkezeti felhívások nem készültek, az alapozás a megrendelői elmondás szerint készíttendő!

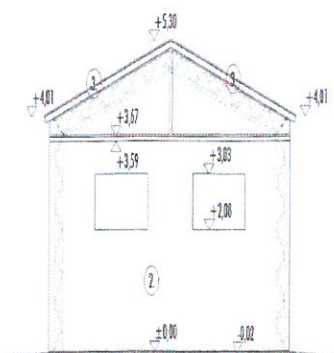
	Tervező: <b>PLAN LIBRE Bt.</b> 2170 Ácsd, Vas Mór utca 6.	Építető: Várda Zoltán 2112 Vénységfalva, Hamád, 9.	Építési hely: 2112 Vénységfalva, Lérvai u. 26. Hoz. 121	Dátum: 2015.05.29
	Típus: <b>MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK          HASZNÁLATBETETELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE</b>		Munkács: <b>"C" és "D" épület metszetei</b>	Típus: <b>F-7</b>
Építésvezető aláírása: 		Munkács: Fonyócs László építészmérnök		Építész tervezett aláírása: Balczó István építészmérnök (E15-0023)



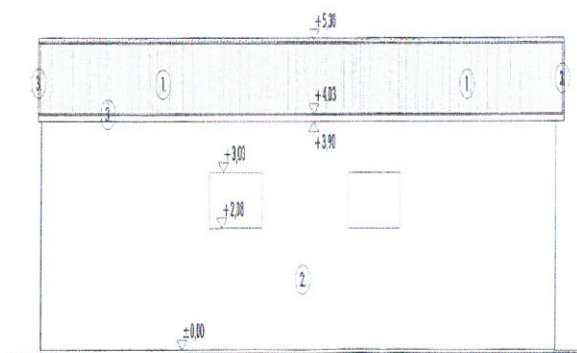
Délkeleti homlokzat; M=1:100



Északkeleti homlokzat; M=1:100



Északnyugati homlokzat; M=1:100





Délnyugati homlokzat; M=1:100

**Homlokzati anyagok:**

1. Csaplemez és fedés, piros színben
2. Válaszfalra panyva
3. Lásd az eresz- és oromszegély

**Megjegyzés:**

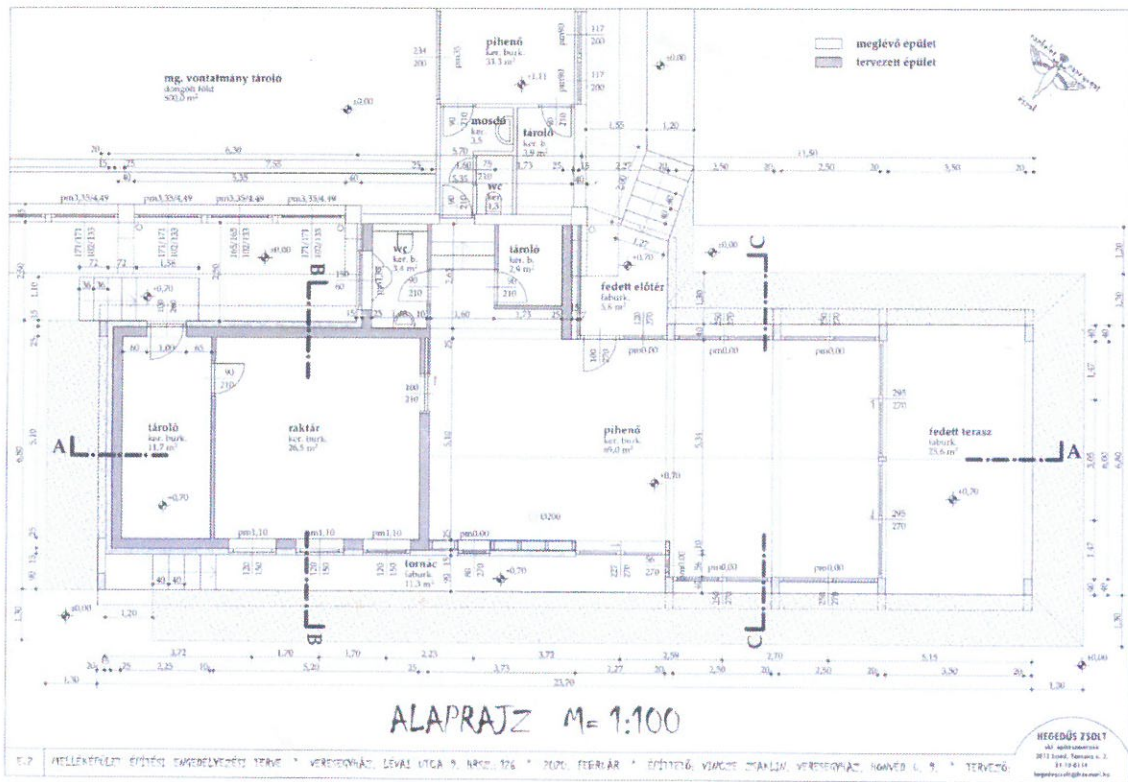
Ez a terv a Plan Libre Bt. szellemi terméke, melyet csak a PTX 409 § (3) bekezdése szerint szabad felhasználni! A méretek a helyszínen ellenőrizendők!  
 Jelen tervekben szerkezeti felhívások nem készültek, az alapozás a megrendelő elmondása szerint lett előkészítve!

 Tervező: <b>PLAN LIBRE Bt.</b> 2178 Keszthely, Vas Műr utca 6.	Építész: Vincze László 2142 Harsánybél, Komoly S.	Épület helye: 2142 Harsánybél, Lovas u. 26. Hrsz.: 116	Dátum: 2015.05.29.	
			Típus: <b>MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK          HASZNÁLATBÁVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE</b>	Munkakész: <b>"D" épület homlokzatok</b>
Építész(ök) aláírása: 	Munkatárs: Fonyósi Tamás építésztechnikus	Építész tervezői aláírása: Balogh Mihály építésztechnikus (114-4025)		





F alaprajz :





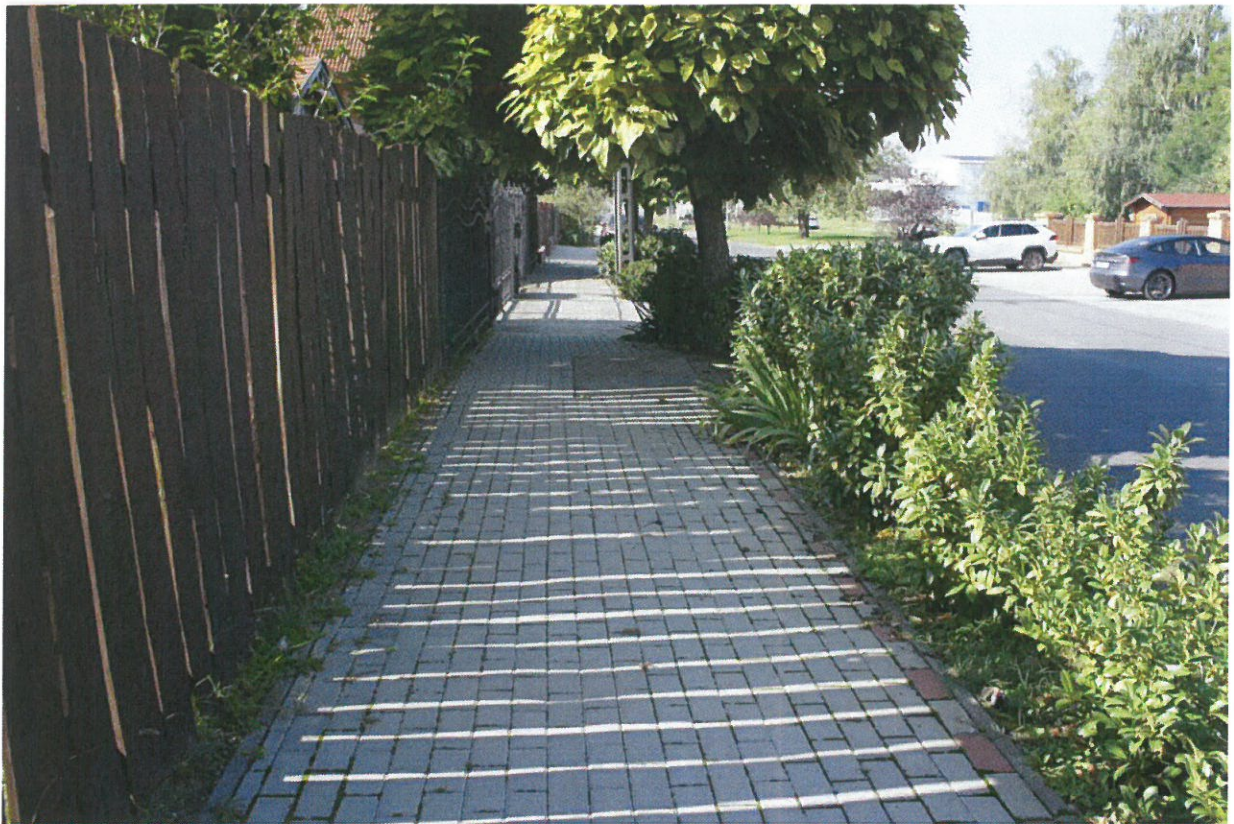




Fotók :  
Utcakép:







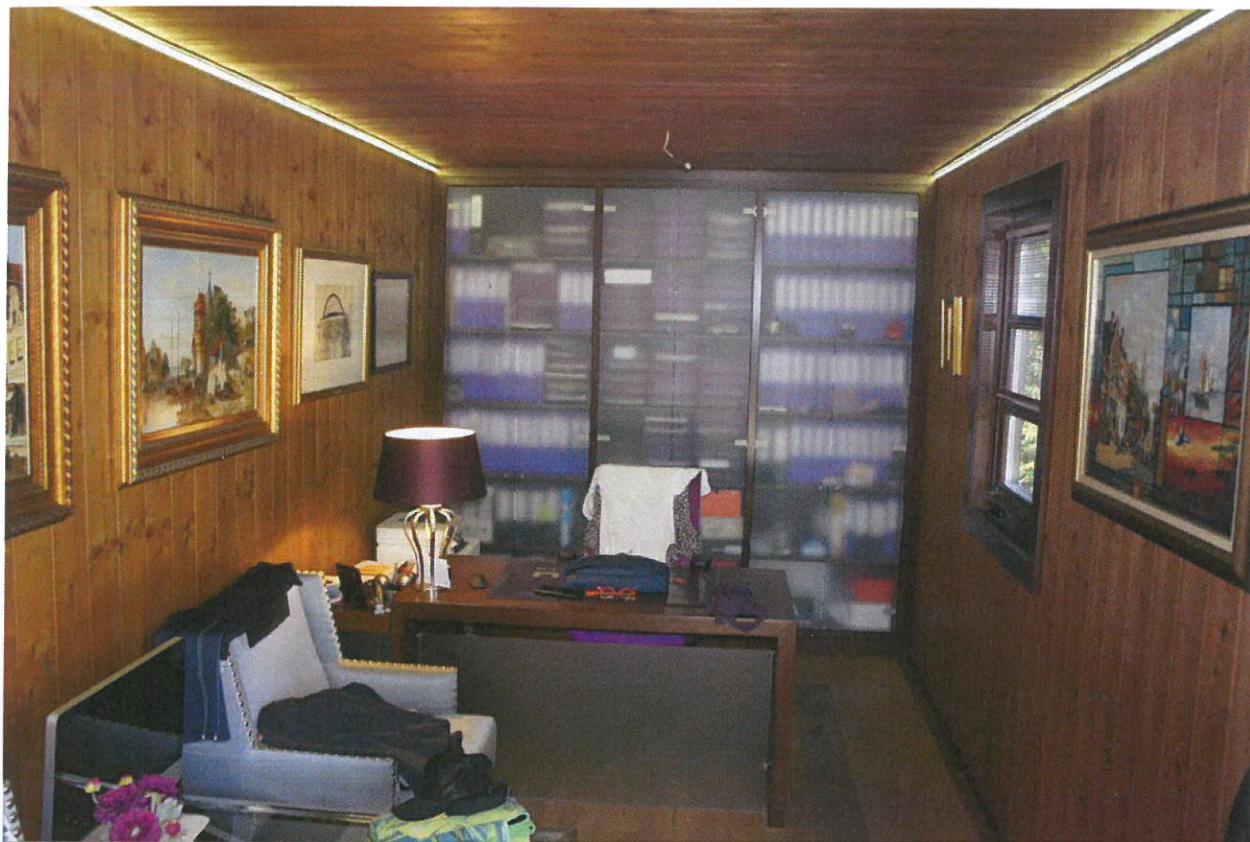
A épület :

















B épület, szolgálati lakás+ karámok :

























E, F felépítmények :







E épület lovarda, csarnok :





















F épület :









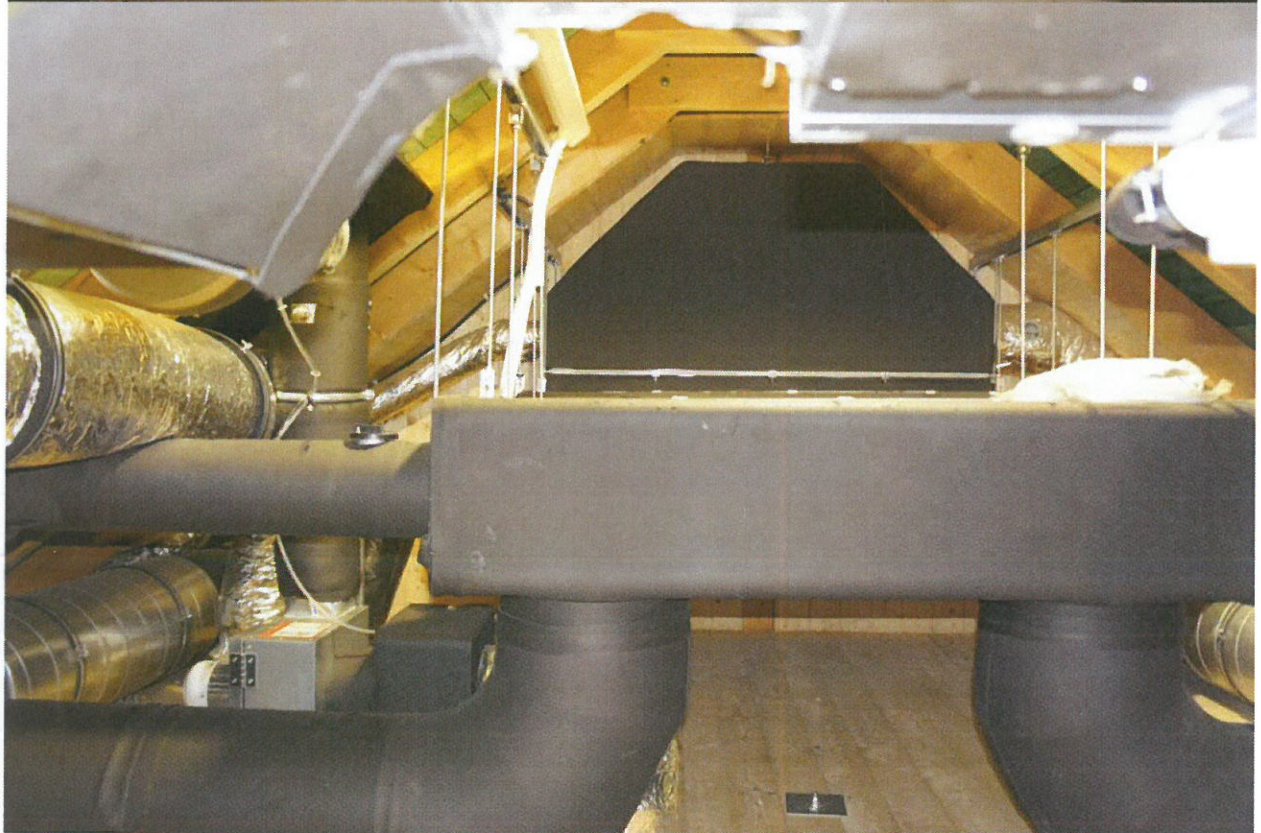
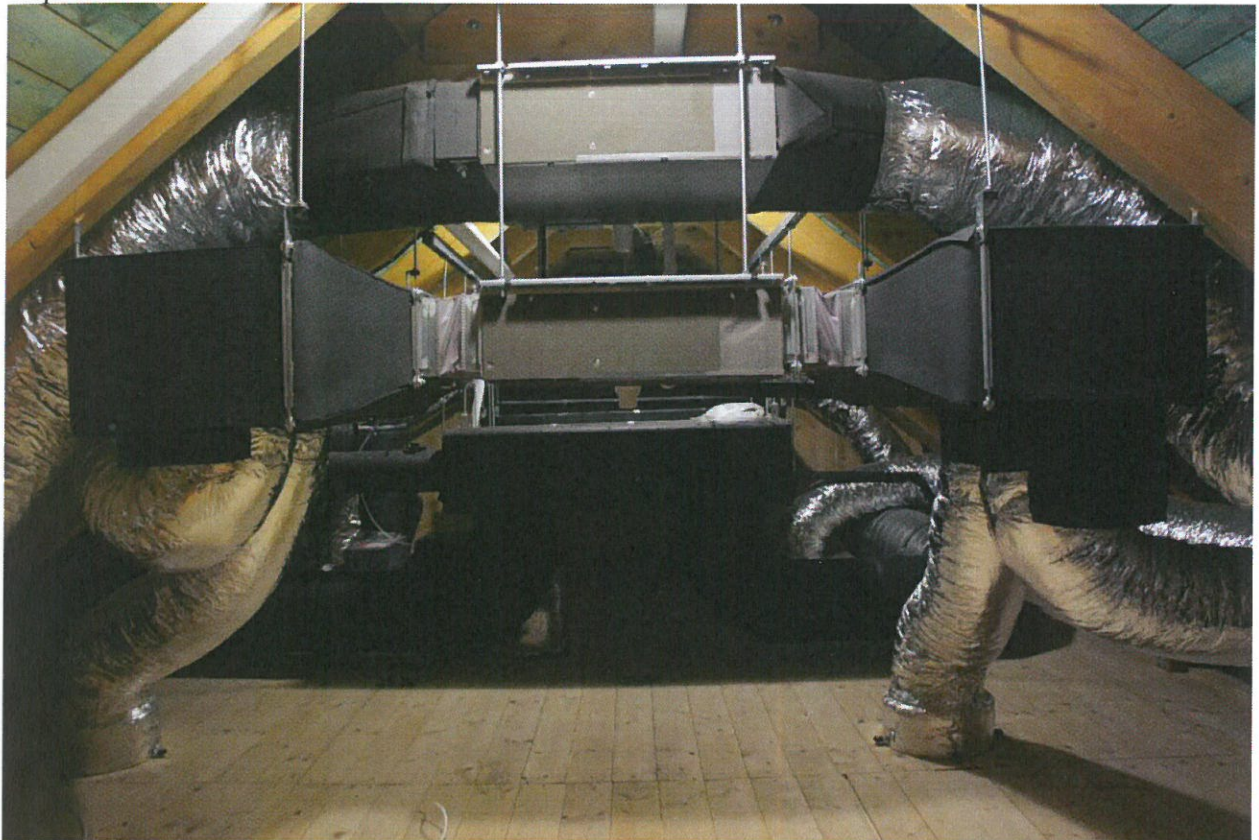








Gépészet:









Kert, udvar:















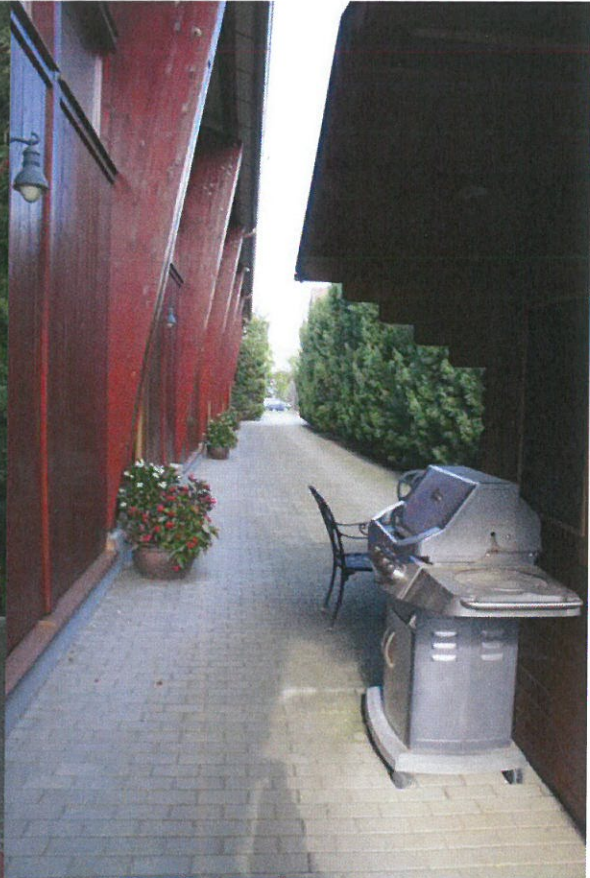














*Készült 5 példányban*



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

## **K É S Z Ü L T:**

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

*K/21678-1/2024 iktatószámú Megbízási szerződése szerint*

## **K É S Z Í T E T T E:**

*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 köthetőek. 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 világcupa 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 díjlóvak 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 összehasonlításához 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> terület) és a 134 (357 m<sup>2</sup>) helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.
  - Bejegyző határozat. 244 m<sup>2</sup> 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 északra található, a Gödöllői-dombságban a Sződ-Rákos-patak széles völgyében terül el, a Cserhát vonulatának 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.

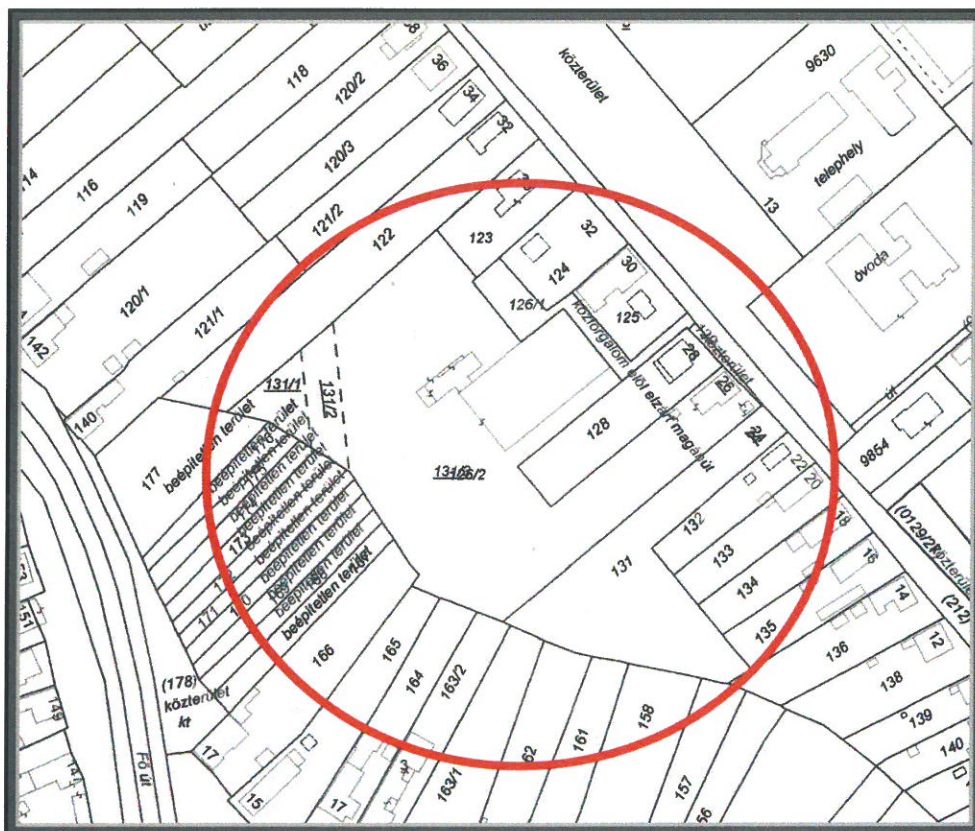
A város épületei egységes városképet adnak. 2022-ben a Virágos Magyarország díj nyertese, és az Entente Florale Europe nemzetközi megmérettetésben a város ezüst minősítést és elnöki különdíjat kapott

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, rétegtelt - ragasztott fa tartószerkezetű lovarda külső homlokzata.



A lovarda belső képe.





A lovardához kapcsolódó épület külső képe.



Az épület belső részlete



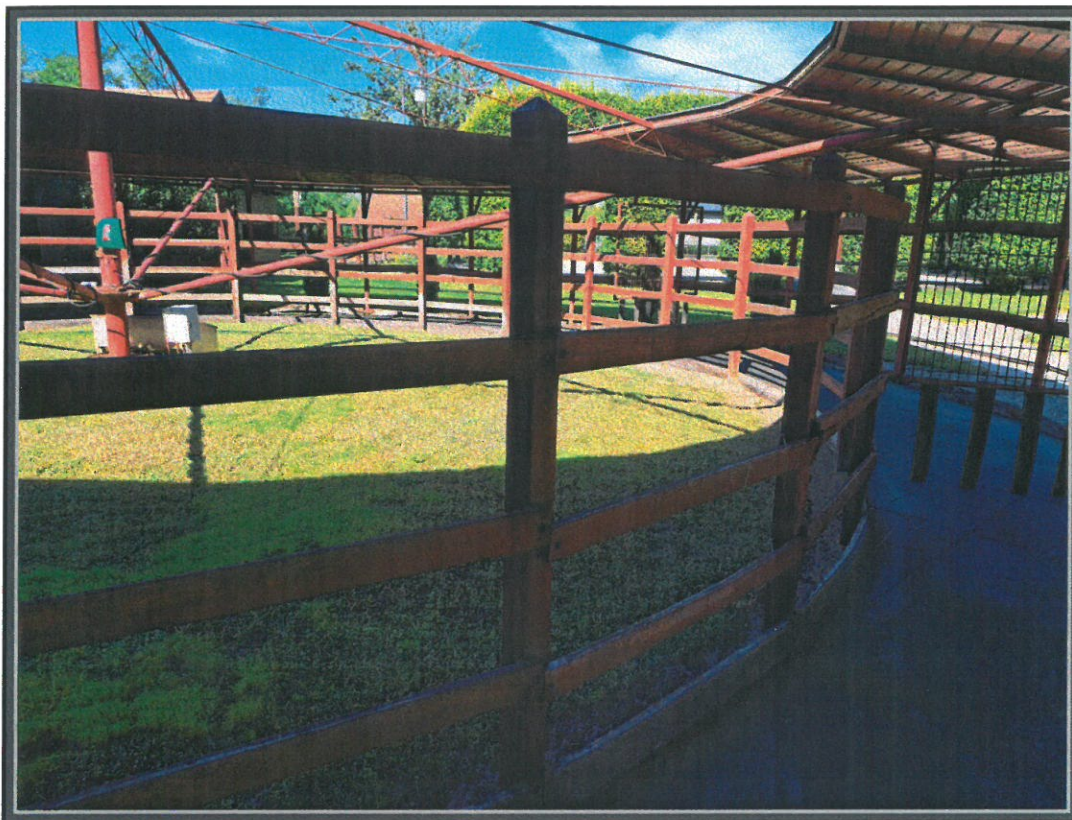


Füves gyakorló pálya



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 alapértéktől. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárbból 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 rögzítettekben.

## **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.

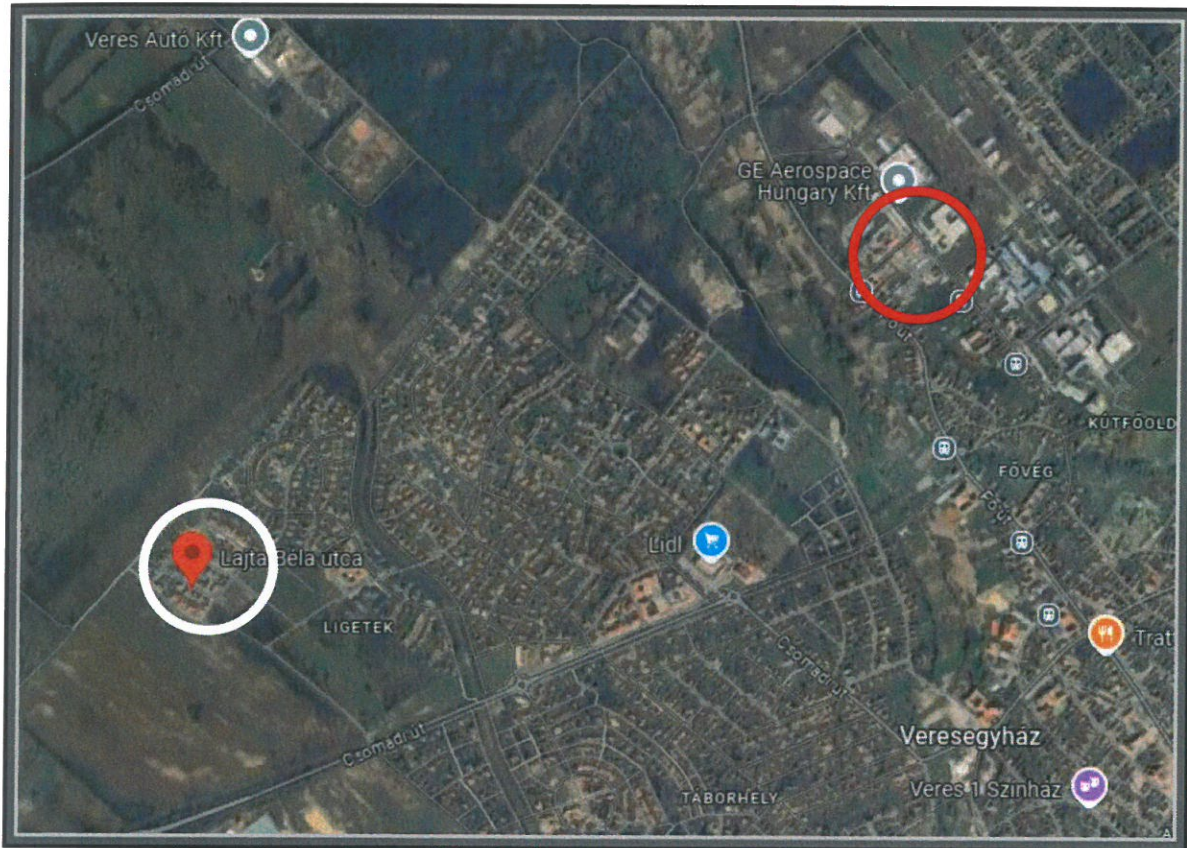
Bár a Kormány döntése alapján 2019. július 1-jén megszűnt a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA), és ezzel egyidejűleg helyette létrejött a Nemzeti Földügyi Központ (NFK), de a termőföld értékelésnél alkalmazott korrekciók nem változtak.

<b>Korrekciós tényezők</b>	<b>alsó érték</b>	<b>felső érték</b>
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 m<sup>2</sup>

Megállapított érték: 31 750 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 24 480 Ft/m<sup>2</sup>

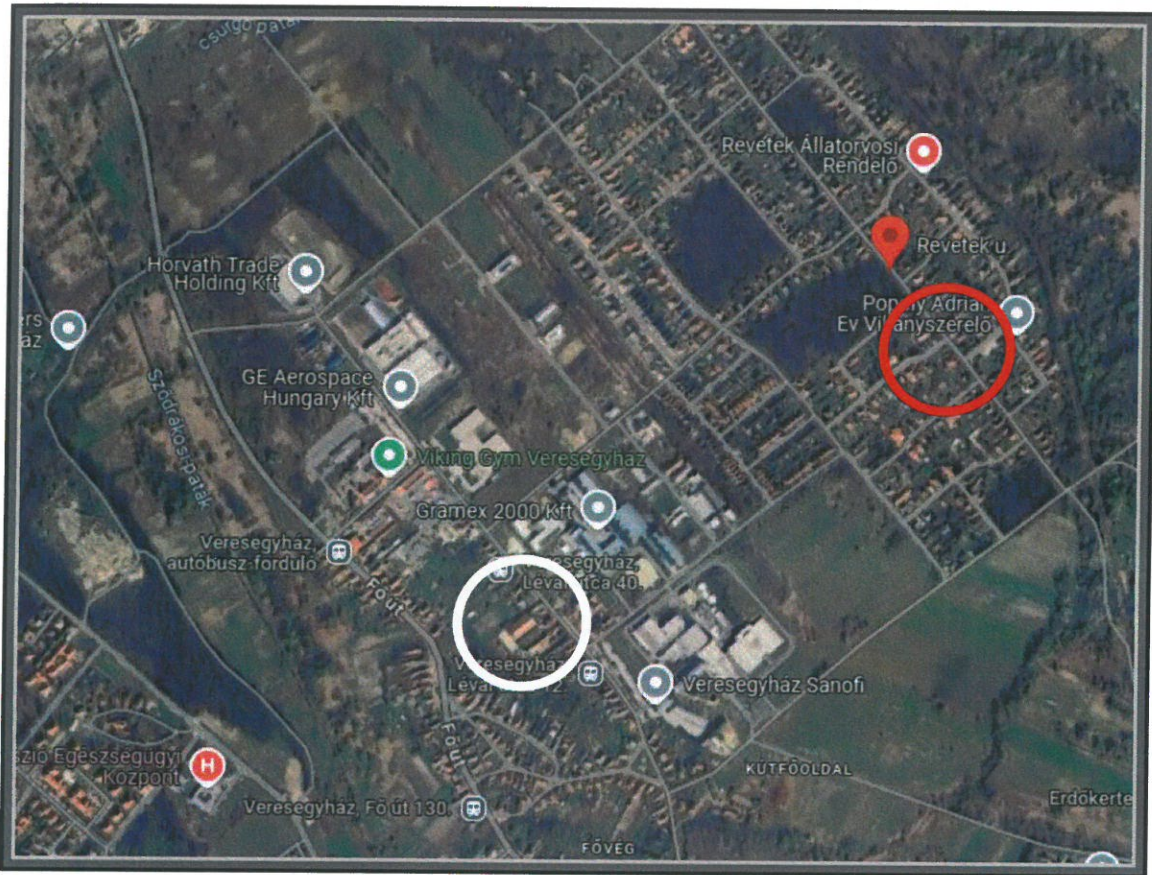
Korrektációs tényezők:

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

Korrigált fajlagos érték: 28 152 Ft/m<sup>2</sup>



**Veresegyház, Revetek utca 23.:**



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1 277 m<sup>2</sup>

Megállapított érték: 35 500 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 27 800 Ft/m<sup>2</sup>

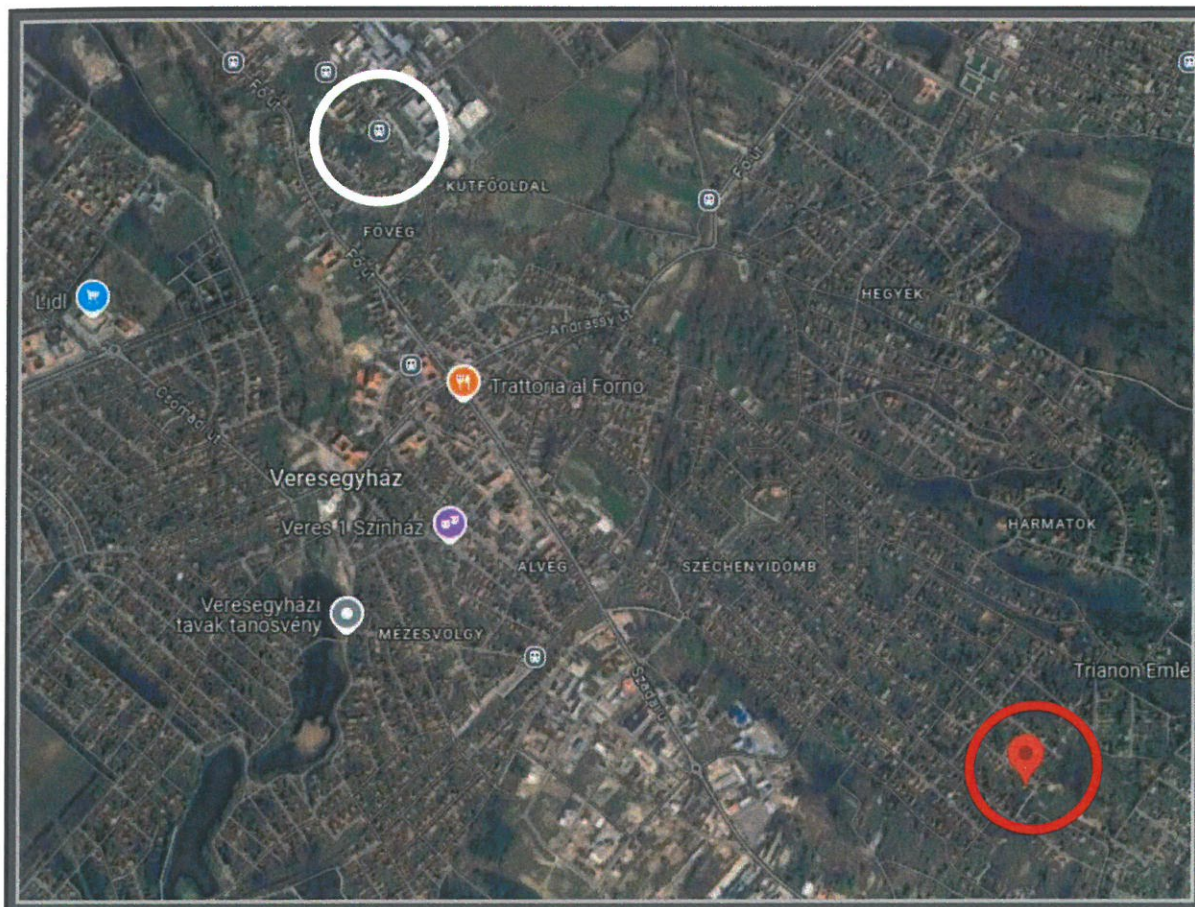
Korrektációs tényezők:

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

Korrigált fajlagos érték: 31 970 Ft/m<sup>2</sup>



**Veresegyház, Kökény utca 40.:**



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 974 m<sup>2</sup>

Megállapított érték: 30 000 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 30 801 Ft/m<sup>2</sup>

Korrektíós tényezők:

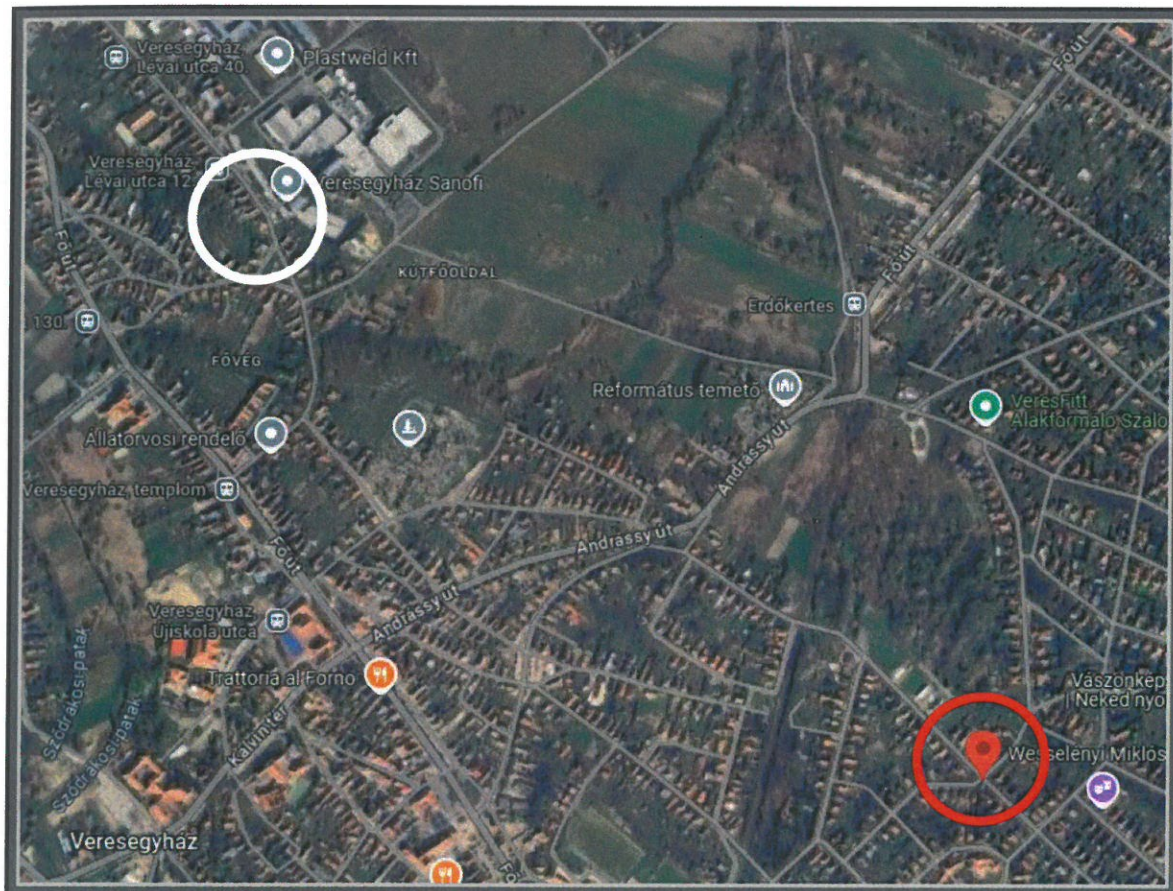
- fekvés – azonos (0 %),
- megközelíthetőség – azonos (0 %),
- forma – azonos (0 %)
- méret – kisebb (- 10 %)
- műveltség – azonos (0 %)

összesen: - 10 %

Korrigált fajlagos érték: 27 000 Ft/m<sup>2</sup>



**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 m<sup>2</sup>

Megállapított érték: 42 405 300 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 37 296 Ft/m<sup>2</sup>

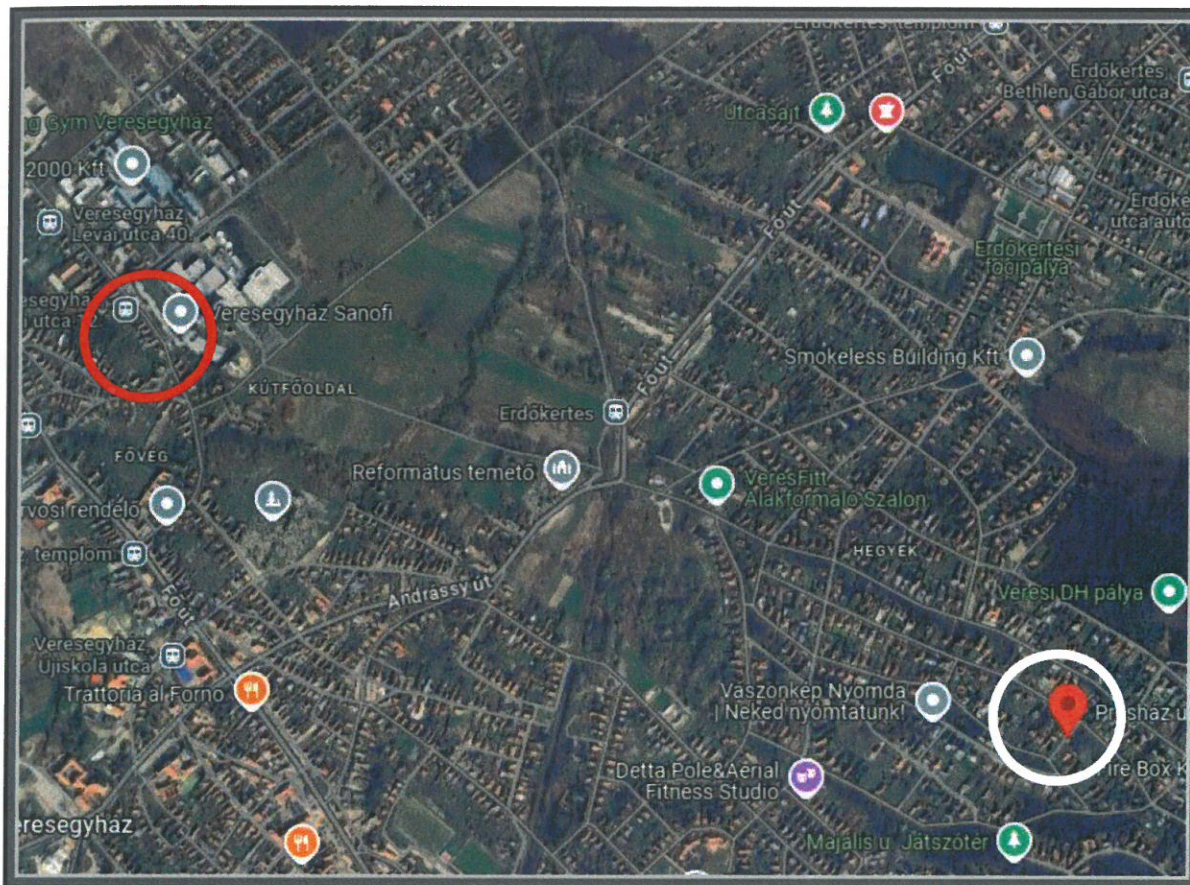
Korrektációs tényezők:

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

Korrigált fajlagos érték: 33 566 Ft/m<sup>2</sup>



**Veresegyház, Présház utca 3.:**



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2024

Ingtalan művelési ága: belterületi telek

Ingtalan területe: 1 388 m<sup>2</sup>

Megállapított érték: 55 000 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 39 625 Ft/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>



*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
<b>Átlag:</b>				<b>32 000</b>		<b>31 810,4</b>

## **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 m<sup>2</sup>
- Istálló: 285,0 m<sup>2</sup>
- Ló futtató: 90,8 m<sup>2</sup>
- Tároló: 550,2 m<sup>2</sup>
- Fedett lovarda: 1.172 m<sup>2</sup>
- Melléképület: 139,10 m<sup>2</sup>
- Összesen: 2.312,0 m<sup>2</sup>
- Különleges burkolatú gyakorló pálya: 1839,0 m<sup>2</sup>
- térkövel burkolt felült: 2197,0 m<sup>2</sup>
- füves terület: 7.727 m<sup>2</sup>
- Összesen: 14.075 m<sup>2</sup>



**Iroda:**



Figyelembe vett terület: 74,9 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 418.500 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 20%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

Korrigált fajlagos érték:  $418.500 * (1,0-0,2) + 31.810,4 = 366.610$  Ft/m<sup>2</sup>

**Az iroda költségalapú értéke:  $74,9 * 366.610$  Ft/m<sup>2</sup> = 27.459.089 Ft**

azaz Huszonhétmillió-négy százötvenkilencezer-nyolcvankilenc forint

**Istálló:**



Figyelembe vett terület: 285,0 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 514.200 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

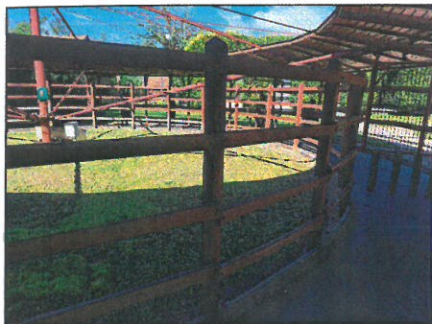
Korrigált fajlagos érték:  $514.200 * (1,0-0,3) + 31.810,4$  Ft/m<sup>2</sup> = 391.750 Ft/m<sup>2</sup>

**Az istálló költségalapú értéke:  $285,0 * 391.750$  Ft/m<sup>2</sup> = 111.648.750 Ft**

azaz Egyszáztizzenegymillió-hatszáznegyvennyolcezer-hétszázötven forint



### Ló futtató:



Figyelembe vett terület: 90,8 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 246.500 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 15%

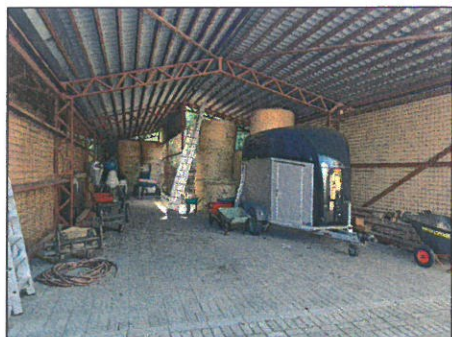
Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 193.800 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 402.600 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 15 %

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

Korrigált fajlagos érték:  $402.600 * (1,0-0,15) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 374.020 \text{ Ft/m}^2$

**A fedett lovarda költségalapú értéke:  $1.172,0 * 377.020 \text{ Ft/m}^2 = 438.351.440 \text{ Ft}$**

azaz Négyszázharmincnyolcmillió-háromszázötvenezer-négyszáznegyven forint

**Melléképület:**



Figyelembe vett terület: 139,1 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 622.000 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 10%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

Korrigált fajlagos érték:  $622.000 * (1,0-0,1) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 591.610 \text{ Ft/m}^2$

**A melléképület költségalapú értéke:  $139,1 * 591.610 \text{ Ft/m}^2 = 82.292.951 \text{ Ft}$**

azaz Nyolcvankettőmillió-kettőszázkilencvenkettőezer-kilencszázötvenegy forint



**Különleges burkolatú gyakorló pálya:**



Figyelembe vett terület: 1.839,0 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 8.300 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 20%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 15.040 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Újraelőállítási költség: 0 Ft/m<sup>2</sup>

Avulás miatti korrekció: 0 %

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

Korrigált fajlagos érték: 0 + 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup> = 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup>

**A térkővel burkolt felület költségalapú értéke: 7727,0 \* 31.810,4 Ft/m<sup>2</sup> = 245.798.961 Ft**

azaz Kettőszáznegyvenötmillió-hétszázkilencvennyolcezer-kilencszázhatvanegy forint

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

	Terület (m <sup>2</sup> )	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
Térkövel burkolt felület	2 197,0	93 016 586
Füves terület	7 727,0	245 798 961
<b>Összesen:</b>	<b>14 075,0</b>	<b>1 183 332 539</b>

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

**1 183 332 539 Ft,**

azaz Egymilliárd - egyszáznyolcvanhárommillió - háromszázharminckettőezer –  
ötszázharminckilenc 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 földmérést, területmérést, 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 Kormányhivatal  
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"

**I R É S Z**

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		

**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.

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	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/75646/2024

2024.09.23

Szektor: 61

**VERESEGYHÁZ**

**Belterület 131 helyrajzi szám**

2112 VERESEGYHÁZ Lévai 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

cím : 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

cím : 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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

2. melléklet

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

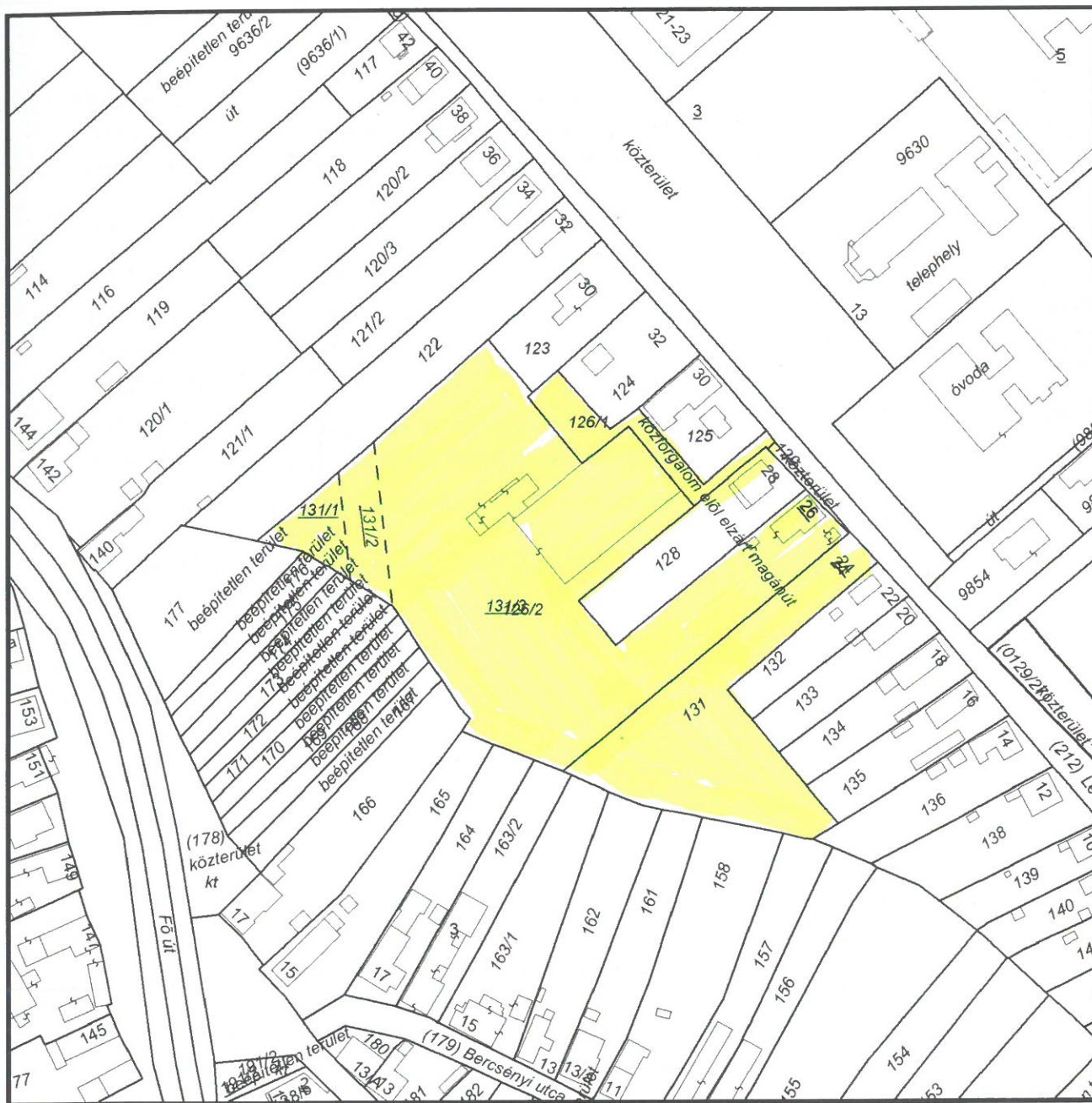
2024.09.23 08:34:36

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 összefüggőek, 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-értékelés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékelés)*

*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  
értékatadtbázisából



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 I.

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!