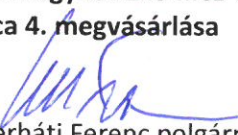


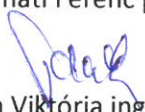


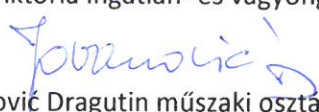
Előterjesztés

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. december¹⁸.....-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 149 hrsz-ú ingatlan, természetben: Veresegyház, Luther utca 4. megvásárlása

Előterjesztő: 
Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Tóth Viktória ingatlan- és vagyongazdálkodási ügyintéző

Szakmai egyeztetés: 
Jovanović Dragutin műszaki osztályvezető

Az előterjesztés a 2011. évi CXCVI. törvényben és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben 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 belterület 149 hrsz-ú, természetben Veresegyház, Luther utca 4. szám alatti ingatlan értékesítési szándékáról kaptam információt, mely a tulajdoni lap tanúsága szerint alábbi magánszemélyek tulajdonában áll:

Hollósi Józsefné 15/120 és 12/120 tulajdoni hányaddal

Szepesiné Gál Julianna Róza 27/120 tulajdoni hányaddal

Bai Ilona 9/120 tulajdoni hányaddal

Szoboszlai Ferencné 9/120 tulajdoni hányaddal

Iván Istvánné 9/120 tulajdoni hányaddal

Bai Brigitta 27/120 tulajdoni hányaddal

Gáll Albertné 4/120 tulajdoni hányaddal

Szabó Sándor 4/120 tulajdoni hányaddal

Szabó Nóra 4/120 tulajdoni hányaddal

Az ingatlan per- és tehermentes. A vételár kifizetését az adásvételi szerződés aláírását követő 5 napon belül teljesítjük a tulajdonostársaknak.

Az ingatlan megvásárlását javaslom. Városunkban ez az az utca szakasz - Luther-Bercsényi-Huszai utcák kereszteződése -, melyet még talán meg tudunk őrizni, régi, autentikus formájában. A Tájház is itt található, melyet a hagyományörzés fontosságát szem előtt tartva újíttunk fel és sikeresen üzemeltetünk. Megvásárlást követően felújítási szempontból is megvizsgálánk az ingatlant. A felépítmények egy része bontandó állapotban van. Ide olyan épületegyüttest érdemes funkciójában megvalósítani, mely a helyi népi építészeti hagyományokat követve születhet újjá és hasznosíthatja városunk a jövőben, ahol többek között a hagyományos mesterségek bemutatására is helyet tudunk biztosítani.

Csatolom az ingatlanról idén októberben készült ingatlan értékbecslést, mely szerint az ingatlan piaci forgalmi értéke 37.300.000,-Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását az ingatlan – az értékbecslés szerinti piaci áron történő – megvásárlásához.

Mellékletek:

-ingatlan értékbecslés

- tulajdoni lap

Veresegyház, 2024. december 02.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetét tervezni szükséges az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében a „K62 Ingatlanok beszerzése, létesítése” előirányzaton.



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 hozzájárul a Veresegyház belterület 149 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan megvásárlásához:
Hollósi Józsefné 15/120 és 12/120 tulajdoni hányaddal
Szepesiné Gál Julianna Rózsa 27/120 tulajdoni hányaddal
Bai Ilona 9/120 tulajdoni hányaddal
Szoboszlai Ferencné 9/120 tulajdoni hányaddal
Iván Istvánné 9/120 tulajdoni hányaddal
Bai Brigitta 27/120 tulajdoni hányaddal
Gáll Albertné 4/120 tulajdoni hányaddal
Szabó Sándor 4/120 tulajdoni hányaddal
Szabó Nóra 4/120 tulajdoni hányaddal
tulajdonosoktól 37.300.000,-Ft vételáron. Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen döntés meghozatalától számított 1 évig áll fenn. Az ingatlan megvásárlása az Önkormányzat 2025. évi költségvetésében, a „K62 Egyéb ingatlan beszerzések” előirányzat terhére történik.
Az ingatlan per- és tehermentes. A vételár kifizetését az adásvételi szerződés aláírását követő 5 napon belül teljesíti Veresegyház Város Önkormányzata a tulajdonostársak részére.

- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételnél keletkező változást a vagyonnyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2025.12.18.-ig.

Felelős: polgármester, jegyző



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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95921/2024

2024.12.02

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 149 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Luther utca 4.

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 lakóház, udvar, gazdasági épület	0	993	0.00	

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 15/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 36775/1987.11.13

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hollósi Józsefné

sz.név: Bai Margit

szül. : 1946

a.név : Bakonszegi Klára

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Tél utca 18.

9. tulajdoni hányad: 12/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 65708/2008.10.10

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hollósi Józsefné

sz.név: Bai Margit

szül. : 1946

a.név : Bakonszegi Klára

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Tél utca 18.

12. tulajdoni hányad: 27/120

bejegyző határozat, érkezési idő: 42540/2009.04.14

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szepesiné Gál Julianna Róza

sz.név: Gál Julianna Róza

szül. : 1969

a.név : Bai Julianna Róza

cím : 6080 SZABADSZÁLLÁS Balázspusztá tanya 96.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95921/2024

2024.12.02

VERESEGYHÁZ

Szektor : 61

Belterület 149 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

14. tulajdoni hányad: 9/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 48913/2015.07.14
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Bai Ilona
sz.név: Bai Ilona
szül. : 1965
a.név : Für Irma Etelka
cím : 1138 BUDAPEST Váci út 159/B. IV/1/63.

15. tulajdoni hányad: 9/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 48913/2015.07.14
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szoboszlai Ferencné
sz.név: Bai Gyöngyi
szül. : 1968
a.név : Für Irma Etelka
cím : 1148 BUDAPEST Nagy Lajos király útja 83/A. fsz.6.

16. tulajdoni hányad: 9/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 48913/2015.07.14
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Iván Istvánné
sz.név: Bai Etelka
szül. : 1963
a.név : Für Irma Etelka
cím : 2377 ÖRKÉNY Vörösmarty utca 82.

17. tulajdoni hányad: 27/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 237782/2024.08.01
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Bai Brigitta
sz.név: Bai Brigitta
szül. : 1976
a.név : Herth Mária
cím : 1214 BUDAPEST Vörösmarty utca 9.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95921/2024

2024.12.02

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 149 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

18. tulajdoni hányad: 4/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 244106/2/2024.10.31
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Gáll Albertné
sz.név: Szabó Margit
szül. : 1955
a.név : Füleki Klára
cím : 1181 BUDAPEST Csontváry Kosztka Tivadar utca 11. 1. em. 3. ajtó

19. tulajdoni hányad: 4/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 244106/2/2024.10.31
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Sándor
sz.név: Szabó Sándor
szül. : 1962
a.név : Füleki Klára
cím : 2146 MOGYORÓD Móra Ferenc utca 12

20. tulajdoni hányad: 4/120
bejegyző határozat, érkezési idő: 244106/2/2024.10.31
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Nóra
sz.név: Szabó Nóra
szül. : 1981
a.név : Török Margit
cím : 2360 GYÁL Mikszáth Kálmán utca 75/1

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47211/2010.05.05
Vezetékjog
4 m2 területre, a VMB-128/2009. engedélyszámú 7388 DUKE-LÉVAI U 20 kV-os vezeték javára.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

2112 Veresegyház, Luther utca 4. (hrsz.: 149)
alatt található ingatlanról



Készítette: Zséli Zoltán
Ingatlanvagyon értékelő

Készült: Veresegyház,
2024-10-31

Az értékbecslés fordulónapja: 2024. október 24.

Zséli Zoltán, 2112 Veresegyház, Szemere P. u. 2
Névjegyzék száma: 2254/2015
Telefon: 06-30-9425466
e-mail: zselizoltan62@gmail.com

Példány száma: 2

2.0 Tartalomjegyzék

- 1.0 Címlap
- 2.0 Tartalomjegyzék
- 3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása
- 4.0 Megbízás
 - 4.1 Megbízás tárgya és célja
 - 4.2 A feladat és az alkalmazott módszerek meghatározása
 - 4.3 Adatszolgáltatások
 - 4.4 Szakértői vizsgálat módszere
 - 4.5 Az értékbecslési szolgáltatás tartalma
- 5.0 Általános leírás
 - 5.1 Környezet bemutatása
 - 5.2 Telek
 - 5.3 Épületek leírása
- 6.0 Értékbecslés
 - 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
 - 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - 6.3 Ingatlan értékbecslése
 - 6.4 Ingatlan értékbecslésének összesítése
- 7.0 Az értékbecslési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések
- 8.0 Mellékletek
 - 8.1 számítási táblázatok
 - 8.2 tulajdoni lap
 - 8.3 helyszínrajz
 - 8.4 alaprajzok
 - 8.5 helyiségjegyzék
 - 8.6 térképrészlet
 - 8.7 HÉSZ kivonat
 - 8.8 fotók

3. Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
-----------------------------------	---

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2112 Veresegyház
Utca, házszám:	Luther utca 4.
HRSZ:	149

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Hollósi Józsefné (9/40), Szabó Benőné (4/40), Szepesiné Gál Julianna Róza, (9/40), Bai Ilona (3/40), Szoboszlai Ferencné (3/40), Iván Istvánné (3/40), Bai Brigitta (9/40)
Cím:	
Tulajdoni lap bejegyzései:	Vezetékjog 4m2 területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	Az értékelés során azt feltételeztem, hogy a bejegyzett vezetékjog nem befolyásolja az ingatlan használhatóságát, értékét

4. ÉRTÉKELT JOG

5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

6. INGATLAN BEMUTATÁSA

Tulajdoni hányad	1/1
Megközelíthetősége:	autóbusz, vonat, gépkocsi, gyalog
Közműellátottság:	víz, villany, gáz, csatorna
Felépítmények építési ideje:	1900
Felépítmények állapota:	bontandó állapot
Felépítmények száma:	3 egység
Felépítmények szintszáma	1
Számított összes bontandó terület	179 m2
Számított telek terület	993 m2

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	lakóház, udvar
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat	bontás után építési telek

8. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2024. 10. 24

Ingatlan piaci forgalmi értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	37 300 000 Ft , azaz Harminchétmillió-háromszázezer Ft
--	---

9. MEGÁLLAPÍTÁSOK, MEGJEGYZÉSEK:

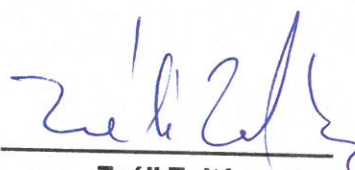
Az értékelt ingatlan egy LF-1 övezetben található, elhanyagolt, nagy mértékben avult, lakhatásra alkalmatlan lakóház, valamint a telken található két melléképület, amelyek gazdaságosan nem felújítható, bontandó állapotúak. Az értékelés során az épületek elbontását feltételezve, telekként értékeltem az ingatlant, kalkulálva a bontás és a jogi rendezés költségeivel. A piaci forgalmi érték a piaci összehasonlító módszerrel került megállapításra. Amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy a megállapított érték tartalmazza az ÁFA-t.

- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értékbecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- A szakvélemény a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el a vonatkozó okmányok, dokumentumok, műszaki tervek és hatósági iratok felhasználásával.

- Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a Megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végeztem el, a Megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állok és nem álltam, felelősségem a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.
- Értékbecslői díjazásom nincsen összefüggésben az általam megállapított értékekkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe és nem lehet nyilvánosságra hozni, az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Veresegyház, 2024.10.31.

Készítette:



Zséli Zoltán

ingatlanvagyon értékelő
névjegyzék szám: 2254/2015

4.0 Megbízás

4.1 Megbízás tárgya és célja

Veresegyház Város Önkormányzatának képviselőjében eljáró Tóth Viktória megrendelése alapján Zséli Zoltán ingatlanvagyron értékelő (2112 Veresegyház, Szemere Pál utca 2., névjegyzék szám: 2254/2015) elvégezte a Veresegyház, Luther utca 4., 149 hrsz alatt található lakóingatlan értékbecslését.

Az értékbecslés célja piaci forgalmi érték megállapítása adásvétel előkészítéséhez. Az értékbecslés az épületekre és a hozzájuk tartozó telekre vonatkozik, az ott lévő egyéb berendezésekre, felszerelésekre a megbízás nem terjed ki.

4.2 A feladat és az alkalmazott módszerek meghatározása

Az értékelt ingatlan egy Lf-1 övezetben található, elhanyagolt, nagy mértékben avult, lakhatásra alkalmatlan lakóház, valamint a telken található két melléképület, amelyek gazdaságosan nem felújítható, bontandó állapotúak. Az értékelés során az épületek elbontását feltételezve, telekként értékeltem az ingatlant, kalkulálva a bontás és a jogi rendezés költségeivel.

4.3 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a Megbízó rendelkezéseimre bocsátotta a 2112 Veresegyház, Luther utca 4., 149 hrsz alatti ingatlan:

- ◇ tulajdoni lap másolatát
- ◇ helyszínrajzot
- ◇ HÉSZ-t

4.4 Szakértői vizsgálat módszere

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok valós piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) útmutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettem figyelembe.

Alkalmazott alapterületek:

Nettó alapterület: A szintek alapterületeinek összege az épület határoló falainak belső felületétől mérve, a belső szerkezeti falak és függőleges közlekedők számításán kívül hagyásával.

Egyneműsített alapterület:

Az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, kialakítású épületek illetve szintek hasznosságait veszem figyelembe. Korrekciós szorzók alkalmazásával az eltérő épületeket ill. funkciókat egyneműsítem.

A rendelkezésemre álló iratanyagok tanulmányozásával egyidejűleg, 2024. október 24.-én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos biztosította, s egyben tájékoztatott az ingatlan állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, statikai, diagnosztikai és méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztem.

A területi adatokat a Megbízó tájékoztatása, a tulajdoni lap, földhivatali térkép-másolat, valamint a helyszíni szemle alkalmával készített alaprajzok alapján rögzítettem.

4.5 Az értékbecslési szolgáltatás tartalma

- a rendelkezésre bocsátott anyagok átvizsgálása és ellenőrzése,
- helyszíni szemle
- piaci adatgyűjtés és a saját adatbázis vizsgálata,
- ingatlanértékelés a lehetséges (piaci összehasonlító) módszerek szerint
- meghatározott értékek korrelációjának elemzése,
- értékelési következtetések levonása és jelentéskészítés.

5. Általános leírás

5.1. Környezet

Veresegyház Pest megye észak-keleti részén a Gödöllői-dombság a Margita domb völgyében, Budapesttől mintegy 23 km-re, a Gödöllő-Vác és a Budapest-Galgamácsa országos közutak találkozásánál található. A település nagyon szép, dombok övezte természeti környezetben helyezkedik el, mintegy 160 – 200 m tengerszint feletti magasságon, területe 28,56 km², lakosok száma mintegy 20.000 .

A feltárt régészeti leletek azt igazolják hogy Veresegyház területe már az újkőkor ideje (i.e.4000 – 2500) óta lakott volt. Első okleveles említése a XIV. századra tehető. Mai arculatát a rendszerváltozás utáni intenzív fejlesztések és migráció alakították ki. Erre az időszakra a tudatosan végrehajtott területrendezés és közművesítés, továbbá a lakosság korszerkezetét, képzettségi mutatóit javító és a gazdaság növekedését eredményező népesség növekedés a jellemző.

Veresegyház központi szerepe a térségben mind gazdasága, mind intézményei folytán meghatározó. Kistérségi vezető szerepe az 1999-es várossá nyilvánítással nyert elismerést.

A lakosság számának növekedésében két meghatározó szakasz figyelhető meg: az egyik az 1910-1930-ig terjedő időszak, amelyet a vasútközlekedés beindítása és ezáltal a fővárosi lakosság szép természeti környezetbe vágó része (elsősorban kistisztviselő- és értelmiségi réteg) ide települése jellemez.

A második időszakban egy valóságos „népességrobbanás” ment végbe amit egy tudatos település- és közműfejlesztés, valamint a közlekedés fejlődése (M3 autópálya, gépjárműpark megújulása) alapozott meg. Jellemzője hogy a betelepülők nagy része fiatal, de már megfelelő egzisztenciát elért középosztálybéli, aki a természet közelebb vagy a nagyobb lakás utáni igénytől vezérelve költözött a településre és vagy önálló családi házban lakik, vagy a település Csomád felé eső részén új osztású lakóövezetben vásárolt lakó ingatlant. A lakosság növekedését az infrastruktúra fejlesztése is követte, megvalósult a település teljes víz, villany, gáz, csatorna, telefon, internet, kábeltelevízió hálózatának kiépítése, új óvodák, iskolák, a Misszió Egészségügyi Központ, új városközpont, a kereskedelmi üzletek, benzinkutak, éttermek, sörözők, sport létesítmények, az ország egyetlen medvefarmja... A vasút villamosítása is megtörtént. Az M3 autópályát 5 km-en belül el lehet érni a mogyoródi

felhajtónál. Ez az időszak 1990-től tart és a lakosság számának megtöbbszöröződését eredményezte, az önkormányzat külterületeket vont belterületbe, közművesítette azokat, majd pedig értékesítette, mind a lakosság, mind befektetők részére. A zártkerti és az üdülő övezetek átminősítésével is számos lakóterülettel bővült a lakóházak beépítésű terület. Veresegyház az ország egyik legdinamikusabban fejlődő településévé vált. Ipari beruházások is megvalósultak a város ipari övezeteiben, pl. Sanofi Gyógyszergyár, General Electric turbinagyár, könnyűipari üzemek, gépkocsi bemutatótermek, szállítási vállalkozások, faipari üzemek, kereskedelmi központok, építő ipari vállalkozások, stb. települtek be.

Az ingatlanok értékét pozitívan befolyásolja a település általános fejlettségi szintje, infrastrukturális ellátottsága és perspektívája, mely szerint Veresegyház ingatlanforgalom szempontjából kedvezőnek ítélnélhető.

Az értékelt ingatlan Veresegyház Főveg városrészén, a Luther utca, Bercsényi utca és Huszai utca találkozásánál helyezkedik el, bejárattal a Luther utcáról rendelkeznek. Aszfalt úton megközelíthető, közvetlen környezetében vegyes korú lakóházak találhatóak. Minden szükséges infrastruktúra (hivatalok, oktatási és egyéb intézmények, bevásárlási lehetőség, tömegközlekedés...) a közelben elérhető. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló.

5.2. Telek

A telek szabálytalan alakú saroktelek, mely cca. 20m utcafronttal rendelkezik a Luther utca és a Bercsényi utca felé is. Felülete az elején sík, majd a telek vége felé enyhén lejt, részben kerített, jelenleg gondozatlan.

A telek Lf-1 övezeti besorolású, beépítettsége cca 19%, a beépíthetőség 30%. Legfeljebb 2 lakóegységet tartalmazó épület helyezhető el rajta az alábbi szabályozás mellett:

- beépítési mód:	oldalhatáron álló
- legnagyobb beépítettség terepszint felett:	30%
- legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	30%
- legnagyobb szintterületi mutató:	0,6m ² /m ²
- legnagyobb építménymagasság:	5,5m
- legkisebb zöldfelületi arány:	40%

Az ingatlan víz-, és csatorna közművel ellátott, a gáz- és villany közmű lekötésre került, de a visszacsatlakozás lehetősége az utcában adott.

5.3 Az épületek leírása

Jelenleg három épület található a telken: az utcafronton egy lakóház (hagyományos parasztház), és egy részben alápincézett melléképület (nyárikonyha) és a telek középső traktusában pedig egy eredetileg istállónak épített épület, melyben egy komfort nélküli szükséglakást alakítottak ki.

A lakóház egy hagyományos oldaltornácos parasztház, mely vélhetően a 1900-as évek elején épült, hagyományos szerkezetű, vegyes falazatú (vertfal, vályog és helyenként a javításoknál, kéményeknél, tornác utólagos beépítésnél téglá), fafödémes (látszó gerendás fafödém), nyeregtetős. A falakon repedések és vizesedések, beázások nyomai észlelhetők. A ház homlokzata nem hőszigetelt, vakolt, festett, a vakolat sok helyen mállik. A tető fa szerkezetű, cserépfedésű, rossz állapotú, hullámos, több helyen megrogyott, a borítás hiányos. Fűtés csak az előszobában elhelyezett kályhával lehetséges. Víz, -így értelemszerűen melegvíz sem,- az épületben nincs. A homlokzati nyílászárók hagyományos szerkezetek 2x1 réteg üvegezéssel, a beltéri ajtók fából készültek, állapotuk jelentősen avult. Belső falfelületek meszeltek, szobában hajópadló, további helyiségben terazzo lap, illetve beton padló található, helyenként pvc borítással. Összességében az épület elhanyagolt, lakhatásra alkalmatlan, műszakilag és funkcionálisan is teljes mértékben avult, bontandó állapotú.

A Luther utca felőli telekhatáron fekvő másik épület (melléképület 1) egy két helyiségből álló, részben alápincézett épület, mely vélhetően nyárikonyha és tároló funkciót látott el, a hátsó traktus alatt egy boltozatos pincével. Hasonló szerkezetű (vegyes falazat, fafödém, nyeregtető) mint a lakóház, falazata és a tető is több helyen megrogyott, bontandó állapotú.

A telken található harmadik épület (melléképület 2) mélységében a telek közepén található, eredetileg az állattartás céljára épült (ólak és istálló), azonban az istállóból egy komfort nélküli szükséglakás lett kialakítva. Szerkezete és állapota az előző épületekhez hasonló, (vegyes falazat, nyeregtető rogyadozó állapotban) bontandó.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◇ frekventált elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők

- ◇ bontandó állapotú épületek
- ◇ ingatlan hiányos közművesítettsége

6.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (Gödöllő) által 2024. 10. 21.-én kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan-nyilvántartásban az alábbi érvényes bejegyzések szerepelnek:

Ingatlan tulajdoni lap szerinti adatai:

I. rész:

2112 Veresegyház, belterület, HRSZ.: 149, Luther utca 4., „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület”, földrészlet össz.: 993 m²

II. rész:

4. Tulajdonos: Hollósi Józsefné, tulajdoni hányad 5/40, öröklés jogcímen;
7. Tulajdonos: Szabó Benőné, tulajdoni hányad 4/40, öröklés jogcímen;
9. Tulajdonos: Hollósi Józsefné, tulajdoni hányad 4/40, öröklés jogcímen;
12. Tulajdonos: Szepesiné Gál Julianna Róza, tulajdoni hányad 9/40, öröklés jogcímen;
14. Tulajdonos: Bai Ilona, tulajdoni hányad 3/40, öröklés jogcímen;
15. Tulajdonos: Szoboszlai Ferencné, tulajdoni hányad 3/40, öröklés jogcímen;
16. Tulajdonos: Iván Istvánné, tulajdoni hányad 3/40, öröklés jogcímen;
17. Tulajdonos: Bai Brigitta, tulajdoni hányad 9/40, öröklés jogcímen;

III. rész:

2. Vezetékjog 4m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. em tartalmaz.

Széljegy: nincs

Megjegyzés: Az értékelés során azt feltételeztem, hogy a bejegyzett vezetékjog nem befolyásolja az ingatlan használhatóságát, értékét.

6.3 Ingatlan értékbecslése

A valós piaci érték:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy ingatlan az értékbecslés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Ezen értékítélet adásvétel előkészítéséhez lesz felhasználva.

Az értékelési módszerek rövid bemutatása, az alaphalmaz kiválasztása után a három módszer a következő.:

A piaci összehasonlító módszer

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékmegállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, állaga, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

A lehető legpontosabb, objektív értékítélet érdekében egyaránt elemeztem jelenleg a piacon található kínálati adatokat a megfelelő korrekciókkal, és a közel múltban valóban eladott hasonló ingatlanok rendelkezésemre álló adás-vételi árait (NAV adatok és saját adatbázis) is felhasználtam az árelemzésben.

A bontási költségeket a saját gyakorlati tapasztalat, valamint a világhálón elérhető információk alapján becsültem meg 25eFt/m² áron (az épület bruttó alapterületére vetítve).

A hozam alapú módszer

A jövedelem-megközelítés az ingatlan értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna.

Ezt a módszert nem alkalmaztam az értékelés során.

A nettó pótlási költség módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális

elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben az létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek, illetve az épülő ingatlanok esetében. Jelen értékbecslésben ez a módszer nem került alkalmazásra.

6.4 Ingatlan összefoglaló értékelése, a végső forgalmi értékének megállapítása

Az alkalmazott módszerek alapján számított értékek a következők:

alkalmazott módszer	számított érték jelenlegi állapotban	Megjegyzés
Piaci összehasonlító	37.317.206.- Ft	Fő módszer
Hozam alapú módszer	-	Nem alkalmaztam
Nettó pótlási költség módszer	-	Nem alkalmaztam

A kapott értékek egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a **2112 Veresegyház, Lévai utca 4., belterület 149 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület“** valós piaci azaz forgalmi értékét igény-, per- és tehermentes állapotban, 2024. október 24.-i érvénnyel:

37.300.000,- Ft

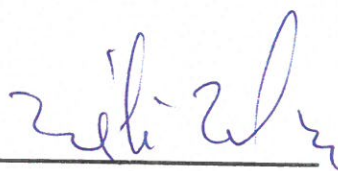
azaz

Harminchétmillió-háromszázezer forint összegre becsülöm.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékelt számítási táblázatban található.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Készítette:
2024-10-31


Zséli Zoltán

ingatlanvagyon értékelő
Névjegyzék száma: 2254/2015

7.0 Az értékbecslési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalok felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptam, azokat megbízhatónak tekintettem, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (környezetvédelmi, és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalok.

Feltéteztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség, a tulajdoni lap adatainak megfelelően.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén tapasztaltak és a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Az értékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen értékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven 2 pld.-ban írásban és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből a két írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy elektronikus adathordozón rögzített példány pedig a készítő irattárában található.

8. MELLÉKLETEK

VÉGKÖVETKEZTETÉS KIALAKÍTÁSA

2112 Veresegyház, Luther utca 4.

Ingatlan címe:

Helyrajzi szám: 149

Teleknagyság [m²]: 993

Ingatlan-nyilvántartási besorolása:

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Ingatlan jelenlegi funkciója:

lakóház és udvar

3 ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER EREDMÉNYEI

Költség módszer		-	Ft/egys.
Piaci összehasonlítás		37 317 206	Ft/egys.
Bevétel alapú módszer		-	Ft/egys.

súlyozott átlag (P)

37 317 206 Ft

megállapított piaci érték

kerekítve

37 300 000 Ft

Harminchétmillió-háromszázezer Ft

264

2112 Veresegyház, Luther utca 4.

Osszehasonlító adatok:	1	2	3
Ingatlan címe	2112 Veresegyház, Luther utca 4.	Veresegyház, Wesselényi u.	Veresegyház, Fő út
Eladási, vagy kínálati ár (E Ft)	32 398	42 405	69 900
(E Ft/m ²)	39,7	37,3	38,2
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)	adásvétel	adásvétel	kínálat
Korrektó tranzakció típusa, ill. átváltozás, piaci viszonyok miatt (%)	0%	0%	-10%
Kínálat miatt korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	39,7	37,3	34,4
Környezete	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció	bontandó lakóház és melléképületek	Lke-4 övezeti telek	L.f-2 övezeti telek
Infrastr. adottságok (közmvűvek, utak, kerítettség, stb.)	víz, csatorna (víllany, gáz az utcában)	össz közmú az utcában	össz közmú a telken
Telek (m ²)	993	1 137	1 830
Alapterület	0	0	0
Építés éve	0	5%	25%
Szerkezet, állapot			
Adat forrása (forrás, név, telefon)			ingatlan.com/34377362
Minőségi korrekció oka:	NAV (2023/Q2)	NAV (2023/Q2)	elhelyezkedés -5%
Minőségi korrekció mértéke (%):	elhelyezkedés (+10%), beépíthetőség (+5%)	elhelyezkedés (+10%),	
Korrigált fajlagos ár (eFt/nm):	15%	10%	-5%
	43,6	42,9	41,3

42,6

Korrigált átlagár (eFt/nm)	42,6	korrekció oka	elfogadott fajlagos ár (eFt/nm)	42,6
egyéb korrekció	0%			

Üres telek értéke	alapterület (m ²)	fajlagos ár (Ft/m ²)	üres telek értéke (Ft)
	993	42 588	42 289 394
Bontás költségei	179	25 000	4 472 188
Bontás és jogi rendezés adminisztratív költségei	1	500 000	500 000

INGATLAN ÉRTEKE	37 317 206
INGATLAN ÉRTEKE kerekítve (eFt)	37 300 000

Magyar Kormányhivatal
 Andrássy út 60. Pf. 390.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/83981/2024

2024.10.21

Szektor: 61

Köz

149 helyrajzi szám

VERESEGYHÁZ Luther utca 4.

LRÉSZ

Tulajdonosi adatok:

Tulajdonosi adatok

Név/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fill.alosztály adatok
ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Közhely, udvar, gazdasági épület

0

993

0.00

Határozat: 37068/2008.02.08

Nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

LRÉSZ

1. hányad: 5/40

Határozat, érkezési idő: 36775/1987.11.13

Öröklés

Tulajdonos

Hollósi Józsefné

Bai Margit

1946

Bakonszegi Klára

2112 VERESEGYHÁZ Tél utca 18.

1. hányad: 4/40

Határozat, érkezési idő: 65708/2008.10.10

Öröklés

Tulajdonos

Szabó Benőné

Füleki Klára

1940

Bakonszegi Klára

2767 TÁPIÓGYÖRGYE Dózsa György út 79.

1. hányad: 4/40

Határozat, érkezési idő: 65708/2008.10.10

Öröklés

Tulajdonos

Hollósi Józsefné

Bai Margit

1946

Bakonszegi Klára

2112 VERESEGYHÁZ Tél utca 18.

Folytatás a következő lapon

i Kormányhivatal
ndre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 2/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/83981/2024

2024.10.21

Z

Szektor: 61

149 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

li hányad: 9/40
határozat, érkezési idő: 42540/2009.04.14
öröklés
tulajdonos
Szepesiné Gál Julianna Róza
Gál Julianna Róza
969
Gál Julianna Róza
6043 KUNBARACS Kákás dűllő 274.szám

li hányad: 3/40
határozat, érkezési idő: 48913/2015.07.14
öröklés
tulajdonos
Gál Ilona
Gál Ilona
965
Úr Irma Etelka
138 BUDAPEST Váci út 159/B. IV/1/63.

li hányad: 3/40
határozat, érkezési idő: 48913/2015.07.14
öröklés
tulajdonos
Zoboszlai Ferencné
Gál Gyöngyi
968
Úr Irma Etelka
148 BUDAPEST Nagy Lajos király útja 83/A. fsz.6.

li hányad: 3/40
határozat, érkezési idő: 48913/2015.07.14
öröklés
tulajdonos
Gál Istvánné
Gál Etelka
963
Úr Irma Etelka
377 ÖRKÉNY Vörösmarty utca 82.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/83981/2024

2024.10.21

Z

Szektor: 61

149 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

oldalszám: 9/40

határozat, érkezési idő: 237782/2024.08.01

öröklés

tulajdonos

Lévai Brigitta

Lévai Brigitta

1976

Székely Mária

1117 BUDAPEST Vörösmarty utca 9.

III. RÉSZ

határozat, érkezési idő: 47211/2010.05.05

ig

határozat, a VMB-128/2009. engedélyszámú 7388 DUKE-LÉVAI U 20 kV-os vezeték javára.

MŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, illetve az új bejegyzéseket tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum nyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Fülmegyei Községi Kormányhivatal
Bököny Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

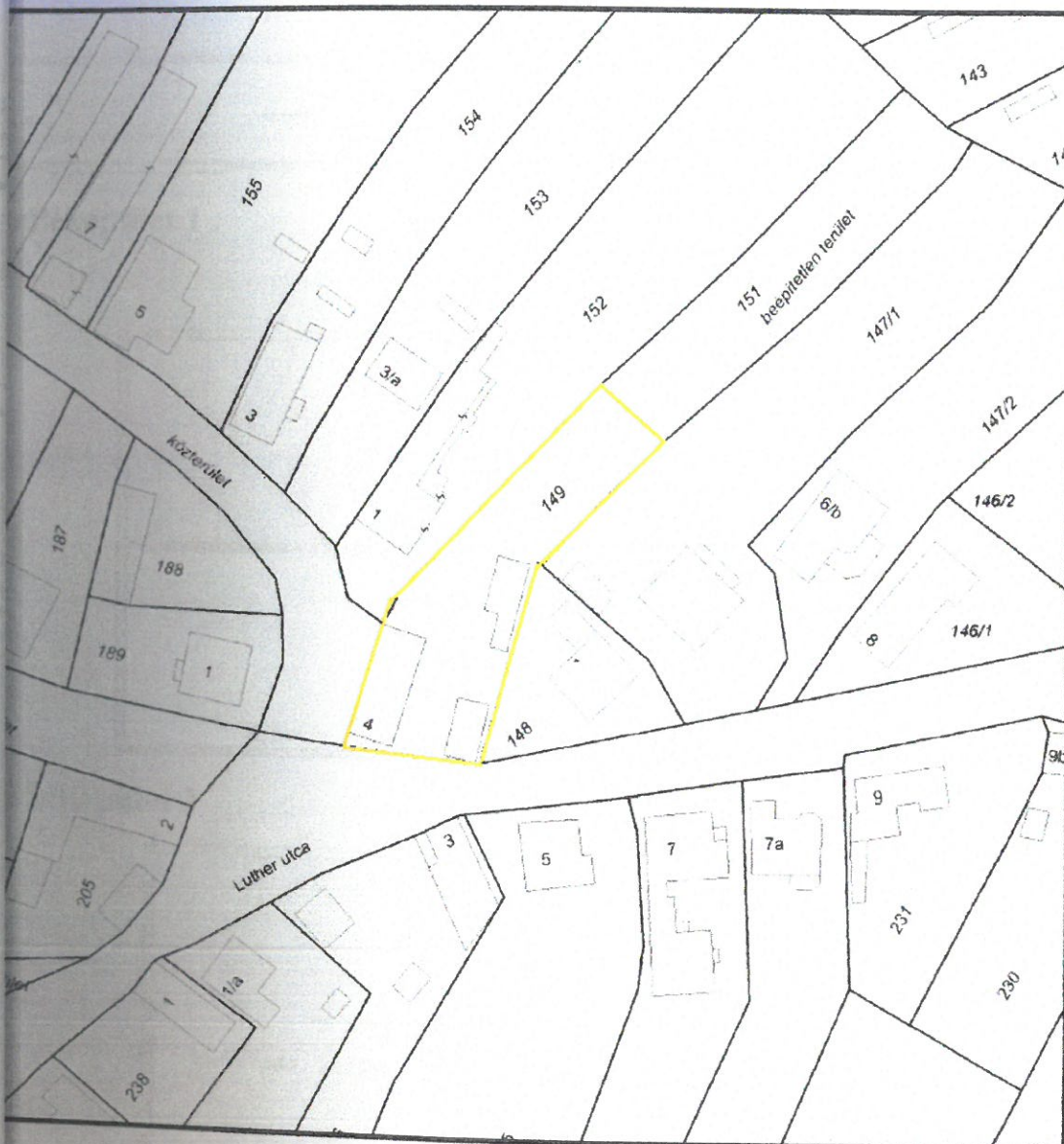
2024.10.21 11:17:07

Térképszám: VERESEGYHÁZ beltérület 149

Megrendelés szám: 7/3392/2024

Méretarány: 1 : 1000

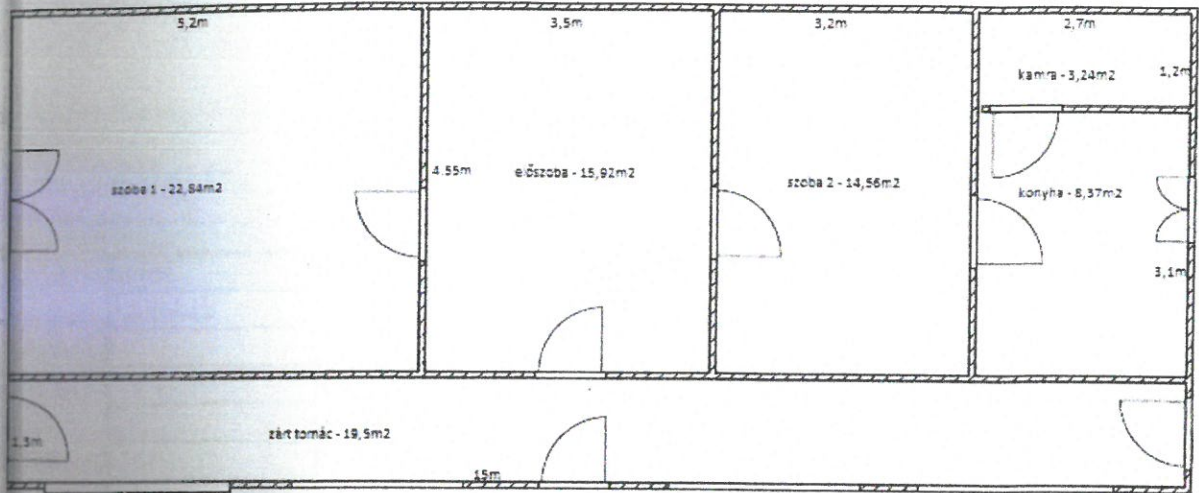
Térképszám: 52289210002024



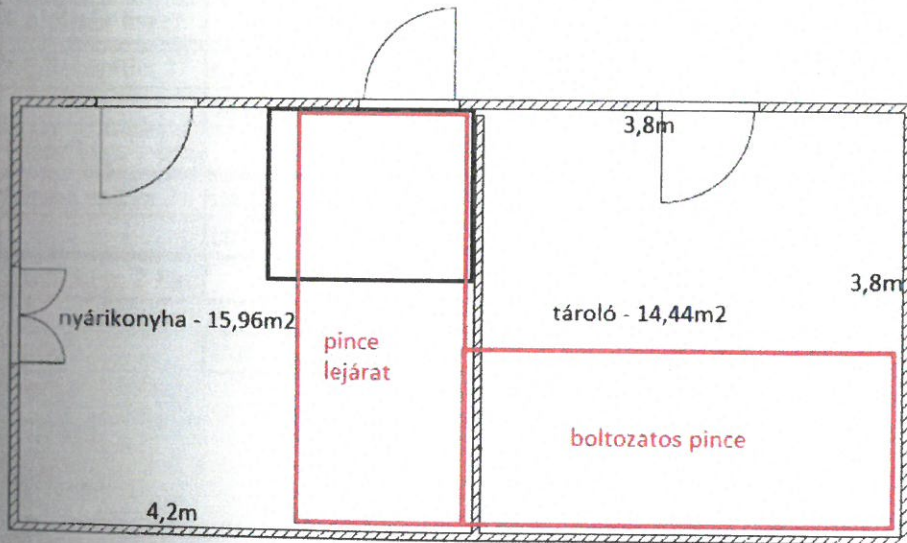
Térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A másolat méretek levételére nem használható!

Alaprajzok

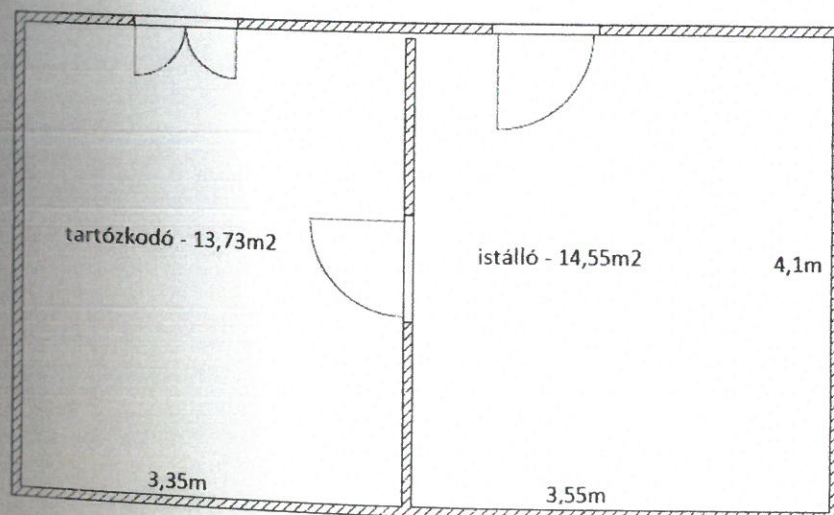
lakóház



elléképület 1



elléképület 2



HELYISÉGJEGYZÉK

szint	megnevezés	nettó m2	bruttó m2
Lakóház			
	szoba 1	22,84	
	előszoba	15,92	
	szoba 2	14,56	
	konyha	8,37	
	kamra	3,24	
	beépített tornác	19,5	
Lakóház össz:		84,43	105,54
Melléképület 1	nyári konyha	15,96	
	tároló	14,44	
Mellékép. 1 össz		30,4	38,00
Melléképület 2	istálló	13,73	
	tartózkodó	14,55	
Mellékép. 2 össz		28,28	35,4

Bontandó össz:	179 m2
-----------------------	---------------

Térkép
2112 Veresegyház, Luther utca 4., 149 hrsz.



műholdkép



HÉSZ kivonat

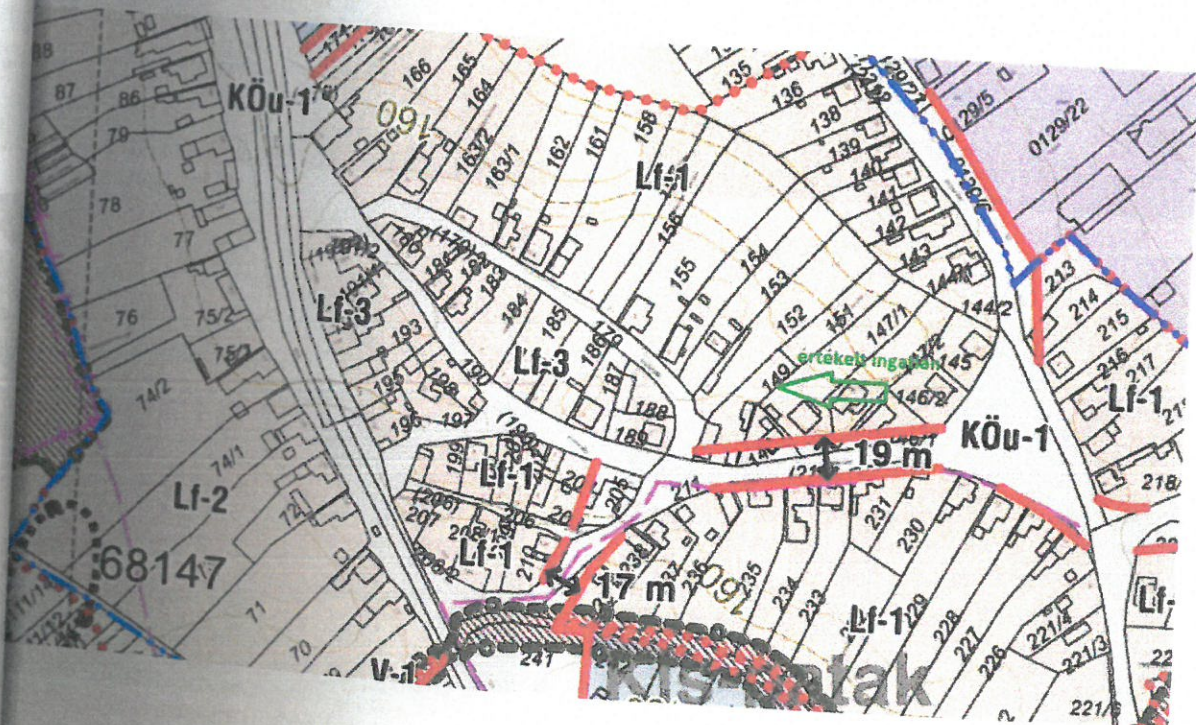
- (5) A falusias lakóövezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a legfeljebb kétlakásos lakó rendeltetésen kívül:
- mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatási, iroda,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató és
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (6) Az előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű már megvalósult és lakóépülettel már rendelkező építési telek is beépíthető, ha a régi helyett új lakóépület épül és az összes egyéb előírás betartható.

40. Az Lf-1 jelű falusias lakóövezet

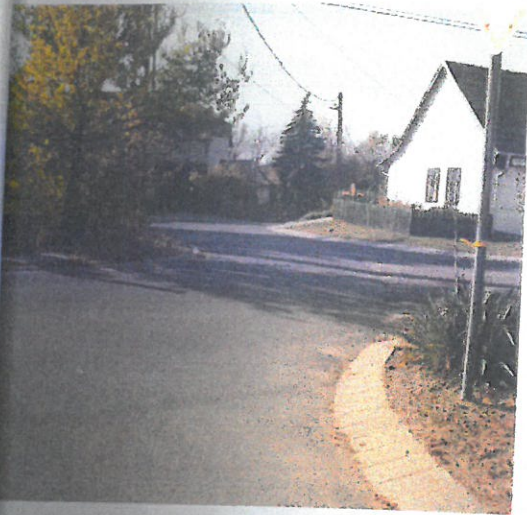
Az építési övezet paraméterei:

44.5

a) Beépítési mód:	
b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	Oldalhatáron álló
c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m)	800
d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m)	14
e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	50
f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	30
g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²)	30
h) Legnagyobb épületmagasság (m)	0,6
i) Legkisebb zöldfelületi arány (%)	5,5
	40



FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Luther utca 4.
149 hrsz.
Szemle időpontja 2024.10.24



Luther utca, környezet



atlan az utca felől



Lakóépület homlokzatai



Lakóház a Bercsényi utca felől



Lakóház a udvari homlokzatai

FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Luther utca 4.
149 hrsz.
Szemle időpontja 2024.10.24



Utca felőli homlokzat



Udvari homlokzat, bejárat



Zárt tornác



Utca felőli szoba



Szoba - repedések



Szoba - földém

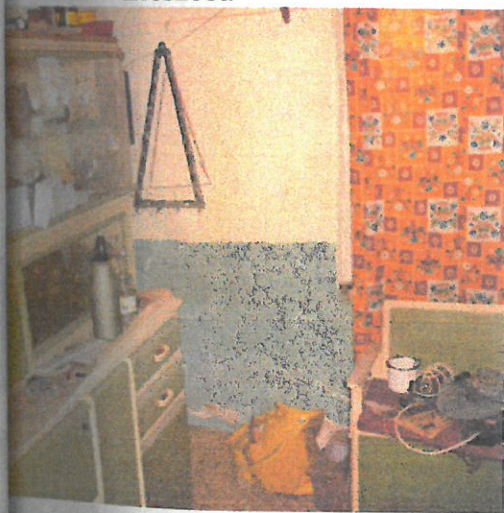
FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Luther utca 4.
149 hrsz.
Szemle időpontja 2024.10.24



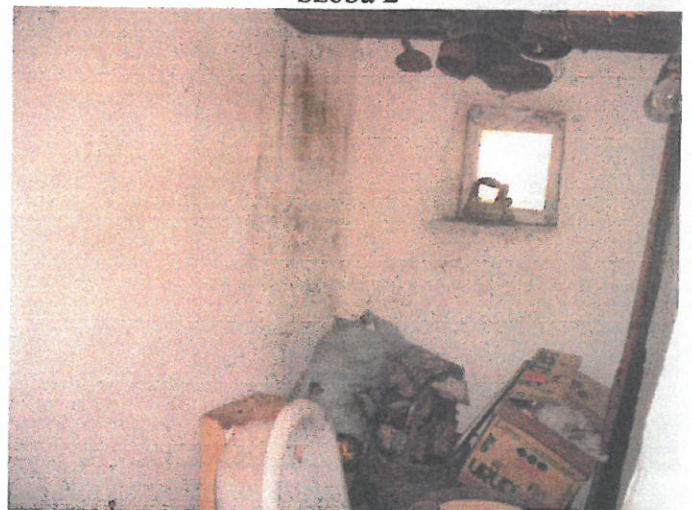
Előszoba



Szoba 2



Konyha



Kamra



Ablak



Tető - lakóépület

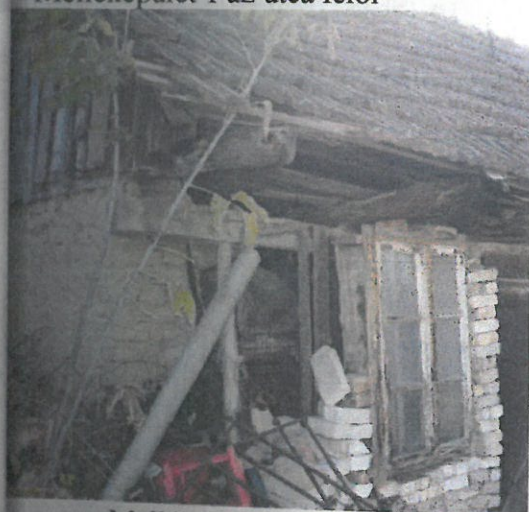
FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Luther utca 4.
149 hrsz.
Szemle időpontja 2024.10.24



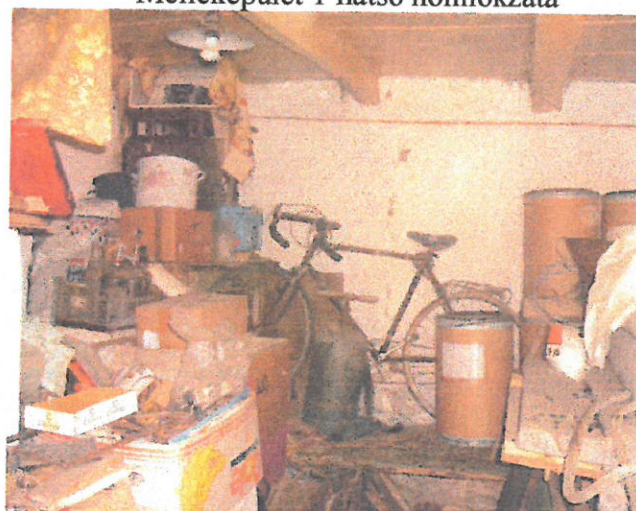
Melléképület 1 az utca felől



Melléképület 1 hátsó homlokzata



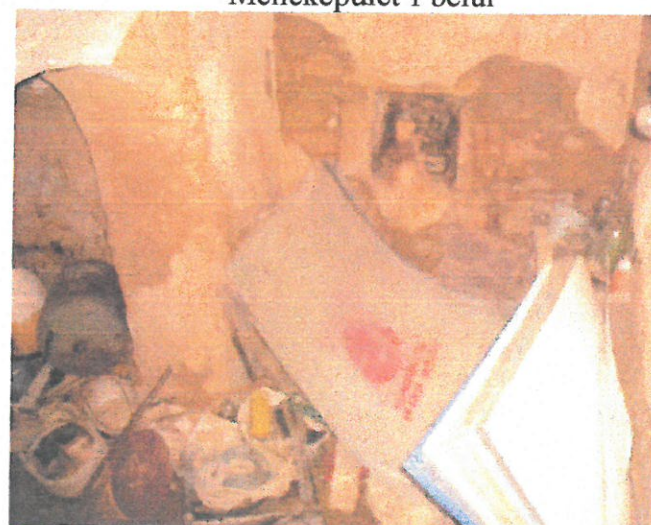
Melléképület 1



Melléképület 1 belül



Melléképület 1 belül



Melléképület 1: pince lejárata

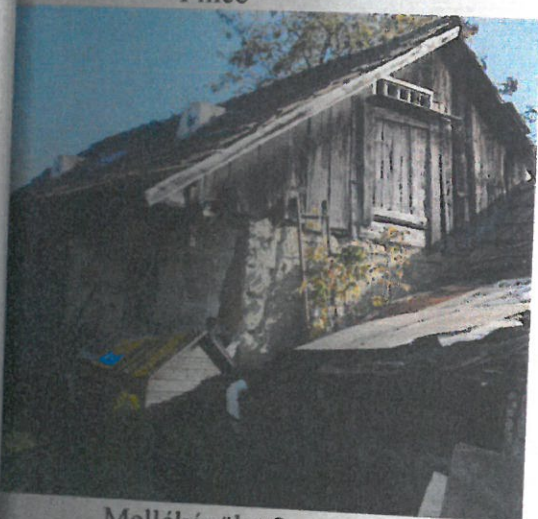
FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Luther utca 4.
149 hrsz.
Szemle időpontja 2024.10.24



Pince



Melléképület 1 - tető



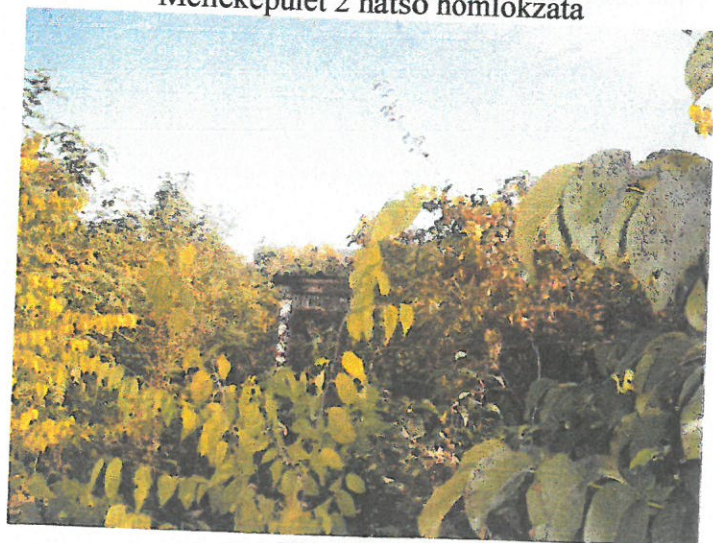
Melléképület 2



Melléképület 2 hátsó homlokzata



Melléképület 2 belül



Hátsó kert