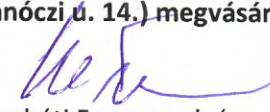


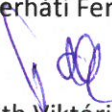


Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2013.(IV.17.) önkormányzati rendelet 18.§ (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. május .....<sup>15</sup>.....-i rendes/rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Veresegyház 221/4 hrsz-ú ingatlan (természetben: Veresegyház, Bánóczy ú. 14.) megvásárlása

**Előterjesztő:**   
Cserhádi 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

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Veresegyház belterület 221/4 hrsz-ú, természetben Veresegyház, Bánóczy u. 14. szám alatti ingatlan értékesítési szándékáról kaptam információt, mely jelenleg Dancsó Józsefné (2/4 tulajdoni hányad), Dancsó László (1/4 tulajdoni hányad) és Cetnár Miklós Tamásné (1/4 tulajdoni hányad) tulajdonában áll. A tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlan Dancsó Józsefné özvegyi jogával terhelt.

Meglátásom szerint az ingatlan elhelyezkedéséből adódóan rövid és hosszú távon egyaránt komoly potenciált jelent önkormányzatunk számára a megvásárlást illetően. Az ingatlan rövid távú terveim szerint szociálisan rászoruló családok átmeneti elhelyezésére szolgálna. A terület összeköttetést és kapcsolatot jelent a telek mögött húzódó 221/2 hrsz-ú ingatlannal, amely jelenleg is Veresegyház Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában áll, valamint közvetlenül határos az idősek otthona telkével, így az intézmény fejlesztésének hosszú távon biztosíthat teret.

Csatolom az ingatlanról készült ingatlan értékbecslést, mely szerint az ingatlan piaci értéke 62.000.000,-Ft.

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

Mellékletek:

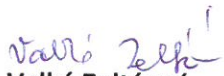
- értékbecslés
- tulajdoni lap

Veresegyház, 2024. május 6.

  
**Cserháti Ferenc**  
polgármester

**Pénzügyi egyeztetés:**

Az előterjesztés pénzügyi fedezete az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében, a „K62 Egyéb ingatlan beszerzések” előirányzatban biztosított.

  
**Valkó Zoltánné**  
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 221/4 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan megvásárlásához Dancsó Józsefné (2/4 tulajdoni hányad), Dancsó László (1/4 tulajdoni hányad) és Cetnár Miklós Tamásné (1/4 tulajdoni hányad) tulajdonosoktól 62.000.000,-Ft vételáron. Az ingatlan jelenleg Dancsó Józsefné (született Lészcai Erzsébet) özvegyi jogával terhelt. Az adásvétellel egyidőben az özvegyi jog törléséről Felek együttesen gondoskodnak. Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen döntés meghozatalától számított 1 évig áll fenn. Az ingatlan megvásárlása az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében, a „K62 Egyéb ingatlan beszerzések” előirányzat terhére történik.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételből keletkező változást a vagyonyilvántartásban és a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző



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

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám:30005/34904/2024

2024.04.22

Szektor: 61

**VERESEGYHÁZ**

**Belterület 221/4 helyrajzi szám**

2112 VERESEGYHÁZ Bánóczyi utca 14.

**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, gazdasági épület 0 743 0.00

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

**II R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 2096/1973.03.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dancsó Józsefné

sz.név: Lészikai Erzsébet

szül. : 1944

a.név : Sindely Borbála

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Luther utca 19

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 53237/2011.07.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Cetnár Miklós Tamásné

sz.név: Dancsó Ildikó

szül. : 1967

a.név : Lészikai Erzsébet

cím : 1044 BUDAPEST Megyeri út 56/B

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 53237/2011.07.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Dancsó László

szül. : 1975

a.név : Lészikai Erzsébet

cím : 2162 ÖRBOTTYÁN Bartók Béla utca 93/b.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30284/1995.01.05

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 221, 223, 224 és 225 hrszámú ingatlanokból.

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám:30005/34904/2024

2024.04.22

**VERESEGYHÁZ**

Szektor : 61

**Belterület 221/4 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53237/2011.07.06

Özvegyi jog

utalás: II /3-4.

jogosult:

név : Dancsó Józsefné

sz.név: Lészkai Erzsébet

szül. : 1944

a.név : Sindely Borbála

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Luther utca 19

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

**TULAJDONILAP VÉGE**

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

2112 Veresegyház, Bánóczi utca 14.  
(hrsz.: 221/4) alatt található lakóingatlanról



**Készítette:** Zséli Zoltán  
Ingatlanvagyon értékelő

**Készült:** Veresegyház,  
2024-05-08

**Az értékbecslés fordulónapja: 2024. május 4.**

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

Példány száma:.....<sup>1</sup>.....

## **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 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői vizsgálat módszere
- 4.4. Az értékbecslési szolgáltatás tartalma

### **5.0 Általános leírás**

- 5.1 Környezet bemutatása
- 5.2 Telek
- 5.3 Épület 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 alaprajz
- 8.5 helyiségjegyzék
- 8.6 térképrészlet
- 8.7 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:	2112 Veresegyház, Bánóczy utca 14.
HRSZ:	221/4

#### 3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Dancsó Józsefné 2/4, Dancsó László 1/4, Cetnár Miklós Tamásné 1/4
Cím:	
Tulajdoni lap bejegyzései:	III/1. Utalás telekalakításra III/2. Özvegyi jog, jogosult: Dancsó Józsefné, utalás: II/3-4.
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	

#### 4. ÉRTÉKELT JOG

tiszta tulajdonjog

#### 5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

piaci forgalmi érték megállapítása

#### 6. INGATLAN BEMUTATÁSA

Tulajdoni hányad	1/1
Megközelíthetősége:	autóbusz, vonat, gépkocsi, gyalog
Közműellátottság:	víz, villany, gáz, csatorna
Felépítmények építési ideje:	1980
Felépítmények állapota:	korának megfelelő, karbantartott állapot
Felépítmények száma:	2 egység
Felépítmények szintszáma	2 (kis részen pince, földszint)
Számított összes terület:	140 m <sup>2</sup>
Redukált összes terület:	102 m <sup>2</sup>

#### 7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	lakóház, udvar
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	lakóház, udvar

#### 8. VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci összehasonlító és költség alapú megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2024.05.04

<b>Ingatlan piaci forgalmi értéke:</b> igény-, per- és tehermentes állapotban	<b>62 000 000 Ft , azaz</b> <b>Hatvankétfmillió Ft</b>
--	---

#### 9. MEGÁLLAPÍTÁSOK, MEGJEGYZÉSEK:

Az értékelés tárgya egy, - Veresegyház "Fővég" városrészén található, - "kivett lakóház, udvar, gazdasági épület". A lakóház első része, valamint a melléképület nincsenek feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban. Ezen tény, -a jogi rendezést feltételezve,- értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe az értékelés során.  
A piaci forgalmi érték a piaci összehasonlító módszerrel került megállapításra, a költség alapú értékelés csak ellenőrző módszerként került alkalmazásra. A megállapított érték folyamatos használat, őrzés és karbantartás mellett érvényes.

- 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.

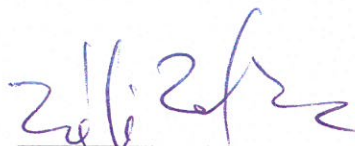
*Zuker*



- 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. május 8.

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 ingatlanvagyoni értékkelő (2112 Veresegyház, Szemere Pál utca 2., névjegyzék szám: 2254/2015) elvégezte a Veresegyház, Bánóczi utca 14., 221/4 hrsz alatt található lakóingatlan értékbecslését.

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

A lakóház első része, valamint a melléképület nincsenek feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban. Ezen tény, -a jogi rendezést feltételezve,- értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe az értékelés során.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a Megbízó rendelkezésemre bocsátotta a 2112 Veresegyház, Bánóczi utca 14., 221/4 hrsz alatti ingatlan:

- ◇ tulajdoni lap másolatát
- ◇ helyszínrajzot

### 4.3 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 rendelkezésekre álló iratanyagok tanulmányozásával egyidejűleg, 2024 május 04.-én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján Dancsó László 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, valamint a rendelkezésekre bocsájtott alaprajz alapján rögzítettem.

#### **4.4 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, nettó pótlási költség alapú) 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 km<sup>2</sup>, lakosok száma mintegy 22.000 .

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 vágyó 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 fel-

hajtónál. Ez az időszak 1990-től tart és a lakosság számának megtöbbszöröződését eredményezte, az önkormányzat külterületeket vont belterületbe, közművesítette azokat, majd pedig éréttesítette, 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 ítéltető.

Az értékelt ingatlan Veresegyház „Fővég” nevezetű városrészén, a Bánóczi utca Bokréta utcához közel eső részén helyezkednek el, aszfalt úton megközelíthető. Közvetlen környezetében hasonló lakóházak, vannak, de a közelben található a Sanofi gyógyszergyár és több ipari létesítmény is. Minden szükséges infrastruktúra (hivatalok, oktatási és egyéb intézmények, bevásárlási lehetőség, tömegközlekedés...) 1-2km-en belül elérhető. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló.

## 5.2. Telek

A telek kisebb törésekkel közel négyszögletes alakú, mintegy 16x45m befoglaló méretű, felülete sík, kerített. Egy toldalékos lakóház, egy garázs-tároló melléképület, valamint gazdasági melléképület (ól, tároló) található rajta. A lakóépület utca felőli „fej” része, valamint a garázs-tároló nincsenek feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban.

A telek Lf-1 övezeti besorolású, beépítettsége cca 20%, a beépíthetőség 30%.

Az ingatlan víz-, villany-, gáz-, csatorna közművel ellátott és ásott kút is található rajta.

## 5.3 Az épület leírása

A lakóház 2 részletben 1979-1981 között épült, hagyományos szerkezetű, földszintes, kis részben alapincézett nyeregterű, toldalékos épület, melynek tetőtere nem beépített. Két elkülöníthető, és külön bejárattal rendelkező lakrészrel rendelke-

zik: az első lakrész az utca felőli épületrészben található, két szoba, konyha és fürdőszoba alkotja. A toldalékban található lakrész egyszobás, konyha spejz és fürdő tartozik még hozzá. A fürdő és spejz alatt pince található. A két lakrészt lezárható közlekedő köti össze. 2006-ban a lakóház részleges felújításon esett át: burkolatok cseréje, fűtés korszerűsítése, fürdőszoba felújítása.

Szerkezetek:

Alapozás: kavicsbeton sáv alap.

Függőleges tartószerkezetek: téglafalak (B30), utólagos hőszigetelő rendszer nélkül. Szerkezeti hibákra utaló jelek (repedés nedvesedés) nem észlelhetők.

Vízszintes tartószerkezetek: fa szerkezetű földem.

Tető: Nyeregtető ácsszerkezettel, cserépfedéssel.

Bádogos szerkezetek: horganylemez.

Homlokzat kiképzése: kőporos vakolat

Homlokzati nyílászárók: fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos ablakok hőszigetelő üvegezéssel.

Válaszfalak: tégl.

Padlóburkolatok: a meleg burkolatok parketta, hajópadló. A hideg burkolatok kerámia, ill. csempe.

Falburkolatok: festett tapéta, a vizes helyiségekben csempe.

Belső nyílászárók: fa szerkezetek.

Fűtés-hűtés: Központi fűtés kombinált gázkazánnal, a hőleadók lemez radiátorok.

Vízellátás: utcai hálózatra csatlakozik. A használati meleg vizet a kombi cirkó, illetve elektromos boiler biztosítja. Alternatív ellátást ásott kút és hidrofor biztosítja.

Szennyvíz elvezetés: utcai csatornahálózatra csatlakozik.

Elektromos ellátás: utcai hálózatra csatlakozik (3x400V).

Gázellátás: utcai hálózatra csatlakozik.

Összességében az épület korának megfelelő, karbantartott állapotban van.

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

#### Értéknövelő tényezők

- ◇ két elkülöníthető lakrész

#### Értékcsökkentő tényezők

- ◇ jogi rendezetlenség (a lakóház első része, valamint a melléképület nincsenek feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban)

### 6.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (Gödöllő) által 2024. 05. 02.-án 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.: 221/4, Bánóczi utca 14., „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület”, földrészlet össz.: 743 m<sup>2</sup>

##### II.rész:

2. Tulajdonos: Dancsó Józsefné, tulajdoni hányad 2/4, adásvétel jogcímen;
3. Tulajdonos: Cetnár Miklós Tamásné, tulajdoni hányad 1/4, öröklés jogcímen;
4. Tulajdonos: Dancsó László, tulajdoni hányad 1/4, öröklés jogcímen;

##### III. rész:

1. Utalás telekalakításra
2. Özvegyi jog, jogosult: Dancsó Józsefné, utalás: II/3-4.

Széljegy: nincs

Megjegyzés: a lakóház első része, valamint a melléképület nincsenek feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban

### 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 hajlan-

dóságot 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 elemeztem jelenleg a piacon található kínálati adatokat (Veresegyház területén, hasonló igény szintű, és állapotú használt lakóházak piacát elemezve) a megfelelő korrekciókkal, és a közel múltban valóban eladott hasonló ingatlanok rendelkezéseimre álló adásvételi árait felhasználtam az árelemezésben.

### **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.

Mivel a környéken jellemző, hasonló ingatlanok hosszú távú bérbeadása által biztosított hozamból számított érték nem ad valós képet a lakóingatlanok piaci értékét illetően, ezért 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 ezt a módszert ellenőrző módszerként alkalmaztam.



## 6.4 Ingatlan összefoglaló értékelése, a végső forgalmi értékének megállapítása

A fenti, két alkalmazott módszer alapján számított értékek a következők:

alkalmazott módszer	számított érték jelenlegi állapotban	Megjegyzés
Piaci összehasonlító	61.995.258,- Ft	Fő módszer
Hozam alapú módszer	-	Nem alkalmaztam
Nettó pótlási költség módszer	63.092.360,- Ft	Ellenőrző módszer

A kapott értékek egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a **2112 Veresegyház, Bánóczi utca 14., belterület 221/4 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület“** valós piaci azaz forgalmi értékét igény-, per- és tehermentes állapotban, 2024. május 04.-i érvénnyel:

**62.000.000,- Ft**

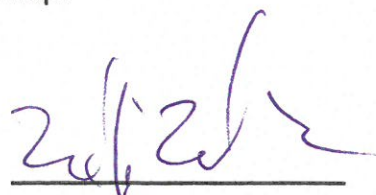
azaz

**Hatvankétfmilió Forint összegre becsülöm.**

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékelt számítási táblázatban található.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Készítette:  
2024-05-08



Zséli Zoltán

ingatlanvagyron 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.

Feltételeztem, 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

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

VÉGKÖVETKEZTETÉS KIALAKÍTÁSA			
Ingatlan címe:	2112 Veresegyház, Bánóczy utca 14.		
Helyrajzi szám:	221/4	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Teleknagyság [m <sup>2</sup> ]:	743	Ingatlan jelenlegi funkciója:	lakóház és udvar
<b>3 ÉRTÉKELESI MÓDSZER EREDMÉNYEI</b>			
Költség módszer		63 092 360	Ft/egys.
Piaci összehasonlítás	→	61 995 258	Ft/egys.
Bevétel alapú módszer		-	Ft/egys.
súlyozott átlag (P)		61 995 258	Ft
megállapított piaci érték	kerekítve	62 000 000	Ft
			Hatvankétfmllió Ft

*Zsolt*

számítási táblázat

Ingatlan címe:		221/4		Ingatlan-nyilvántartási besorolása:		kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
Helyrajzi szám:		743		Ingatlan jelenlegi funkciója:		lakóház és udvar	

Összehasonlító adatok:		Értékelt ingatlan		2112 Veresegyház, Bánóczy utca 14.		2112 Veresegyház, Keszeg u.		2112 Veresegyház, Honvéd u.	
Ingatlan címe		2112 Veresegyház, Bánóczy utca 14.		Veresegyház, Karacs Teréz u.		Veresegyház, Keszeg u.		Veresegyház, Honvéd u.	
Eladási, vagy kínálási ár (E Ft)				86 500		56 000		80 000	
(E Ft/m <sup>2</sup> )				604,9		823,5		555,6	
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)				a/v (2022.06.07)		a/v		a/v	
Korrektív tranzakció típusa miatt (%)				0%		0%		0%	
Kínálat miatt korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )				604,9		823,5		555,6	
Környezete		lakóövezet		lakóövezet		lakóövezet, Tópart		lakóövezet	
Jelleg, funkció		lakóház, udvar		lakóház, udvar		lakóház, udvar		lakóház, udvar	
Infrastr. adottságok (közmvűvek, utak, Telek (m <sup>2</sup> ))		víz, villany, gáz, csatorna 743		víz, villany, gáz, csatorna 680		víz, villany, gáz, csatorna 413		víz, villany, gáz, csatorna 1437	
Alapterület		103		143		68		144	
Alapterület korrekció méret miatt (%)		0%		15%		-15%		15%	
Építés éve		1980		1996		1974		1990	
Szerkezet, állapot		fsz, hagyományos szerkezet (tégla, cserép fedés), korának megfelelő állapot		hagyományos szerkezet, tégla, jó állapot, összkomfort		hagyományos szerkezet, tégla, jó állapot, összkomfort		hagyományos szerkezet, fsz.+tt, jó állapot, gáz-központi fűtés	
Adat forrása (forrás, név, telefon)		tulajdonos		saját adatbázis		saját adatbázis		saját adatbázis	
Megjegyzés				fsz+tt, jó állapot		p+fsz, jó állapot		fsz+tt, jó állapot	
Minőségi korrekció oka:				régebbi építés, korszerűtlenebb (-5%), két lakrész (+5%)		elhelyezkedés (-10%), nagyobb telek (+5%), két lakrész (+5%)		kisebb telek (-5%), korszerűtlenebb (-5%), két lakrész (+5%)	
Minőségi korrekció mértéke (%):				0%		-5%		-5%	
Korrigált fajlagos ár (eFt/m <sup>2</sup> ):				695,6		658,8		611,1	
									korrigált átlag ár (eFt/m <sup>2</sup> ) 655,2

Korrigált fajlagos ár (eFt/m <sup>2</sup> ):	655,2	egyéb korrekció (%)	korrekció oka:	elfogadott fajlagos ár (eFt/m <sup>2</sup> )
		-5%	jogi rendezetlenség	622,4

ÉPÜLETEK, FELEPÍTMÉNYEK PIACI ÉRTÉKELÉSE		alapterület m <sup>2</sup>		hasznosság %		állapot szorzója		Fajlagos ár eFt/m <sup>2</sup>		Mégjegyzés		Érték eFt	
pince	10	33%		0,75		154		1 541					
földszint	85	100%		1		622		53 093					
meléképület	45	33%		0,8		164		7 362					
<b>INGATLAN ÉRTEKE</b>												<b>61 995</b>	
<b>INGATLAN ÉRTEKE kerekítve (eFt)</b>												<b>62 000</b>	

## Költségmódszer

Ingtatlan címe:	2112 Veresegyház, Bánóczy utca 14.	
Helyrajzi szám:	221/4	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Teleknagyság [m <sup>2</sup> ]:	743	lakóház és udvar

#

2024

## ÉPÜLET: Lakóház és melléképület

Leírás	1	Térsz/in alatti szintek száma	1	fa, stukatúros fa szerkezetek hőszigetelt üvegezéssel fa szerkezetek								
Térsz/in feletti szintek száma	1	Térsz/in alatti szintek száma	1									
Függőleges tartószerkezet	tégla (B30)	Födém szerkezet										
Határoló falak	tégla	Ablakok										
Tető szerkezet	ácsolt magastető, cserép	Külső ajtók										
Hideg és melegvízellátás	vezeték víz, kombi cirkó, el. Bojler											
Fűtés/hűtés/légkondicionálás	gázkazán, radiátorok											
Elektromos Energiaellátás	utcai hálózat 3x400V											
Telefon/Fax/Számítógép.Hálózat	van											
<b>Értékelés</b>	<b>Építés Éve</b>	<b>Valódi Életkor</b>	<b>Kilgazított Életkor</b>	<b>Gazd. Élettartam</b>	<b>Térület bruttó</b>	<b>Térület netto</b>	<b>Új Fajl. Érték</b>	<b>Teljes Új Érték</b>	<b>Fizikai Avulás</b>	<b>Erkölcsei Avulás</b>	<b>Erkölcsei Avulás</b>	<b>Amortizált Érték</b>
	(Dátum)	(év)	(év)	(év)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(Ft/m <sup>2</sup> )	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
	1980	44	44	80	11	10	250 000	2 500 000	40%		10%	1 350 000
pince	1980	44	44	80	94	85	400 000	34 120 000	33%		10%	20 574 360
földszint	1980	44	44	80	49	45	250 000	11 200 000	40%		10%	6 048 000
melléképület					154	140		47 820 000				27 972 360
<b>Összesen:</b>												

## ÉPÍTMÉNYEK-KÖZMŰVEK

Megnevezés	Építés Éve	Valódi Életkor	Kilgazított Életkor	Gazd. Élettartam	Méret-1 (db)	Méret-2 (m <sup>2</sup> )	Új Fajl. Érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Teljes Új Érték (Ft)	Fizikai Avulás (%)	Erkölcsei Avulás (%)	Erkölcsei Avulás (%)	Amortizált Érték (Ft)
Határoló kerítés	1980	44	44	50	60		20 000	1 200 000	40%		0%	720 000
Kapuk	1980	44	44	50	1		500 000	500 000	40%		0%	300 000
Gázellátás	1980	44	44	50	1	0	500 000	500 000	20%		0%	400 000
Elektromos ellátás	1980	44	44	50	1	0	500 000	500 000	20%		0%	400 000
Vízellátás	1980	44	44	50	1		500 000	500 000	20%		0%	400 000
Szennyvízkezelés	1990	34	34	50	1		500 000	500 000	20%		0%	400 000
Kút	1980	44	44	50	1		500 000	500 000	20%		0%	400 000
<b>Összesen:</b>								4 200 000				3 020 000

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

**Piaci összehasonlító adatok**

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		Telek területe m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Funkció	Közművek	Ajánlati / Vételi (E Ft)	Korrekcio	Korr. Ár (E Ft)	Korr. fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
<b>TELEK</b>									
Veresegyház, Wesselényi u.	NAV 2023/Q2	a/v	817	0	Lke-4 . összkozmű	32 397 700	méret +5%	34017585	41 637
Veresegyház, Wesselényi u.	NAV 2023/Q3	a/v	815	0	Lke-4 . összkozmű	32 321 500	méret +5%	33937575	41 641
Veresegyház, Szászorszép	NAV 2023/Q4	a/v	709	0	Lke-4 . összkozmű	34 500 000	méret -5%	32775000	46 227
<b>TELEK</b>									
<b>külterület</b>									
Piaci Átlagár		Ft/m <sup>2</sup>		43 168					
Korrekcio		0%							
Figyelembe vett ár		Ft/m <sup>2</sup>		<b>43 170</b>					
<b>TELEKÉRTÉKELES</b>									
telek fizikai nagysága szerint		m <sup>2</sup>		telek		Fajlagos		Érték	
		743				Ft/m <sup>2</sup>		Ft	
						43 170		32 075 310	
<b>TELEKÉRTÉK kerekítve</b>								<b>32 100 000</b>	

63 092 360

**63 092 360**

**KÖLTSÉG MÓDSZER ÖSSZESEN**

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

Oldal: 1 / 2

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

Megrendelés szám: 30005/34904/2024

2024.04.22

**VERESEGYHÁZ**

Szektor: 61

**Belterület 221/4 helyrajzi szám**

2112 VERESEGYHÁZ Bánoczi utca 14.

**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 lakóház, udvar, gazdasági épület	0	743	0.00	

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

**II R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 2096/1973.03.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dancsó Józsefné

sz.név: Lészcai Erzsébet

szül. : 1944

a.név : Sindely Borbála

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Luther utca 19

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 53237/2011.07.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

nev : Cetnár Miklós Tamásné

sz.név: Dancsó Ildikó

szül. : 1967

a.név : Lészcai Erzsébet

cím : 1044 BUDAPEST Megyeri út 56/B

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 53237/2011.07.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

nev : Dancsó László

szül. : 1975

a.név : Lészcai Erzsébet

cím : 2162 ÓRBOTYÁN Bartók Béla utca 93/b.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30284/1995.01.05

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 221, 223, 224 és 225 hrszámú ingatlanokból.

Folytatás a következő lapon



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

Megrendelés szám: 30005/34904/2024

2024.04.22

**VERESEGYHÁZ**

Szektor: 61

**Belterület 221/4 helyrajzi szám**

---

Folytatás az előző lapról  
**H L R É S Z**

---

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53237/2011.07.06

Özvegyi jog

utalás: II /3-4.

jogosult:

név : Dancsó Józsefné

sz.név: Lészka Erzsébet

szül. : 1944

a.név : Sindely Borbála

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Luther utca 19

---

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 Közműhivatal  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

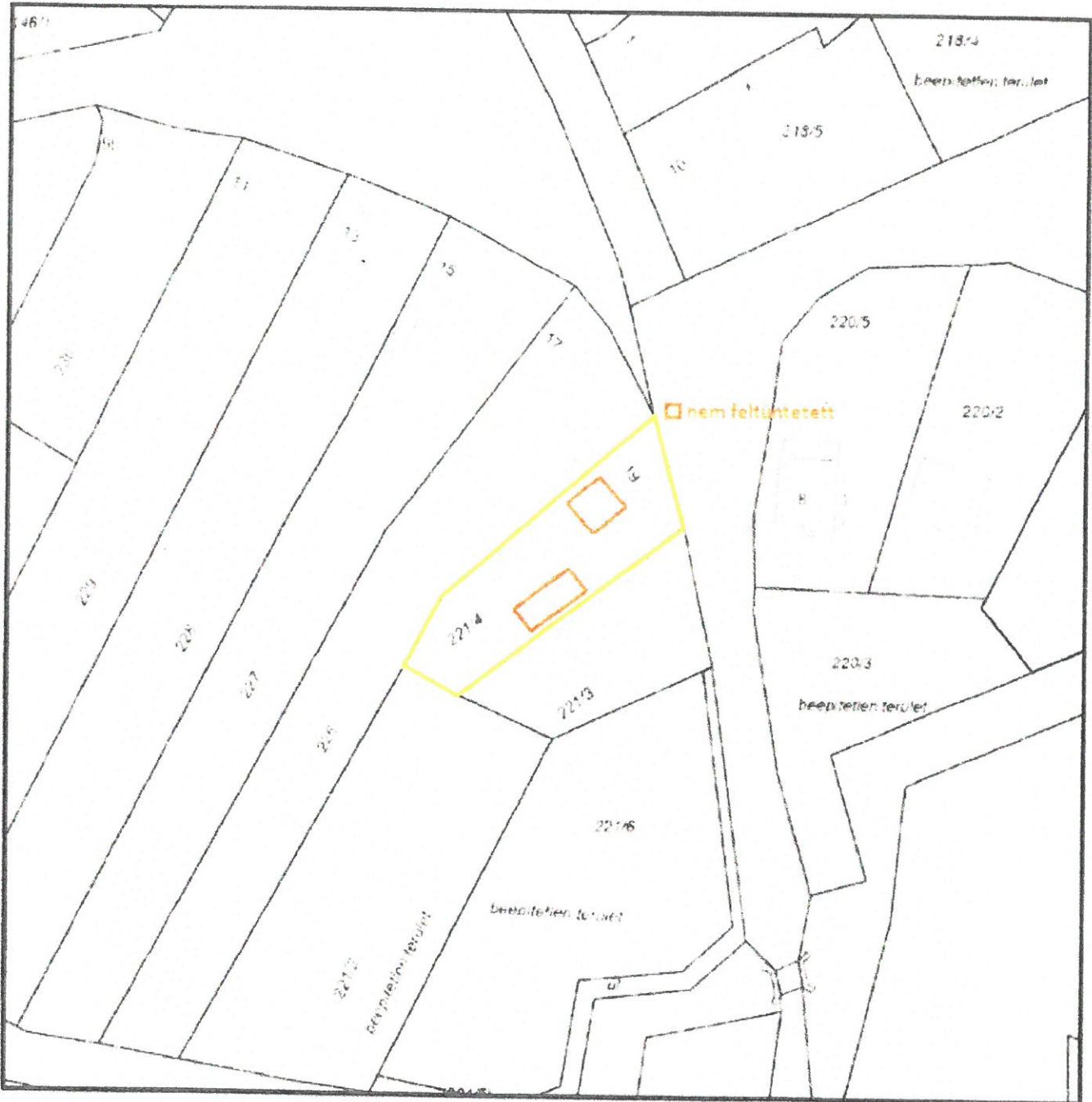
2024.05.02 10.15.24

Helvitárszám: VERLSEGYHÁZ belterület 221/4

Megrendelés szám: 7-1491-2024

Méretarány: 1:1000

Terrátszám: 51462440002024



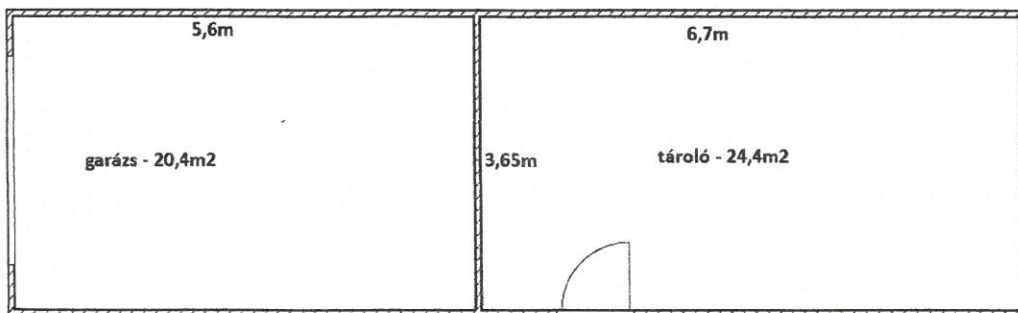
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

**Alaprajz**  
2112 Veresegyház, Bánóczyi utca 14., 221/4 hrsz.

**Főépület**



**Melléképület**



## HELYISÉGJEGYZÉK

szint	megnevezés	m2	össz m2
Pince	pince	10	
			10,00
Földszint			
	szoba	15	
	szoba	13,8	
	fürdőszoba	5,5	
	konyha	11	
	közlekedő	9,3	
	szoba	15,5	
	konyha	7,8	
	kamra	2,7	
	fürdőszoba	3,5	
	pince lejáró	1,2	
			85,30
Melléképület	garázs	20,4	
	tároló	24,4	
			44,80

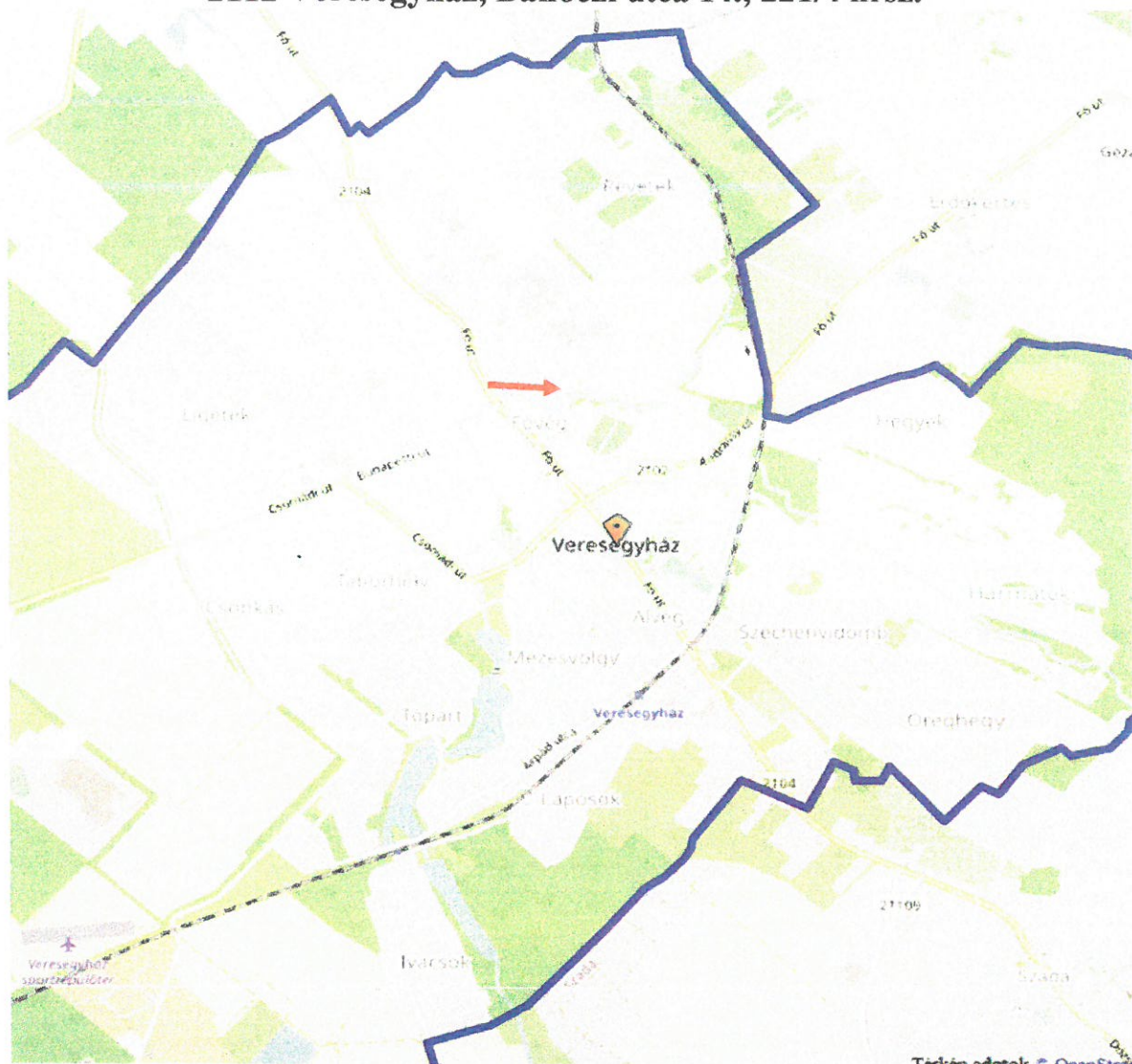
össz:	140 m2
össz redukált t.:	102 m2
pince	10,00 m2
földszint	85,30 m2
melléképület	44,80 m2

össz m2  
140,1

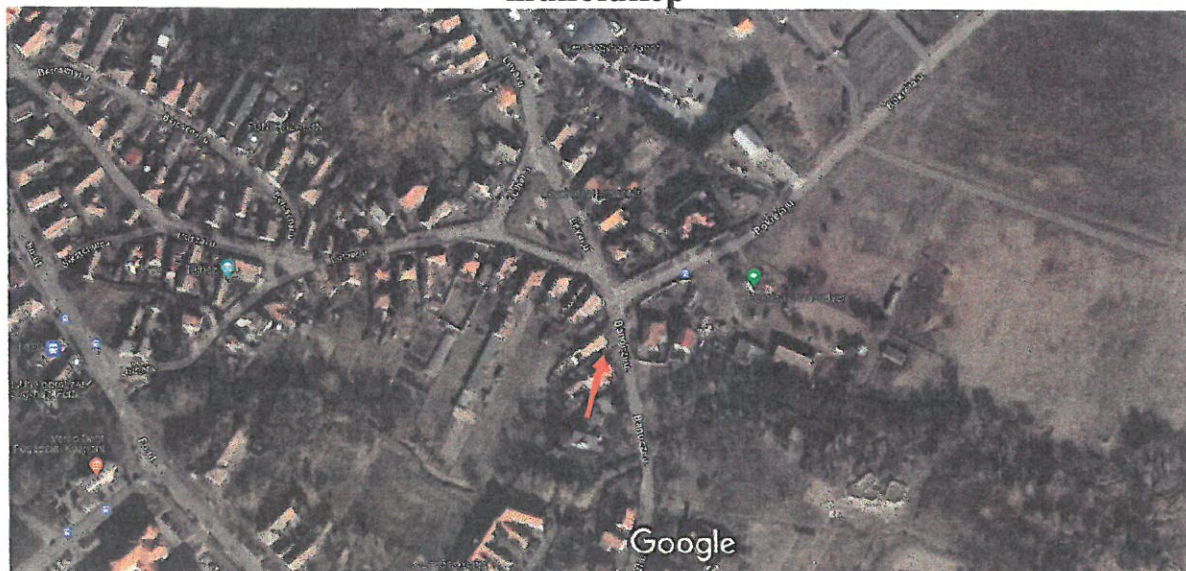
redukált at. pince (m2)	3
földszint (m2)	85,3
mellékép. (m2)	13,44
össz redukált m2	101,74

# Térkép

2112 Veresegyház, Bánóczi utca 14., 221/4 hrsz.



műholdkép



**FOTÓMELLÉKLET**  
**2112 Veresegyház, Bánóczi utca 14.**  
**221/4 hrsz.**  
**Szemle időpontja 2024.05.04**



Bánóczi utca, környezet



Utcai nézet, homlokzatok



Udvari homlokzat



Bejárat az épületbe

**FOTÓMELLÉKLET**  
**2112 Veresegyház, Bánóczyi utca 14.**  
**221/4 hrsz.**  
**Szemle időpontja 2024.05.04**



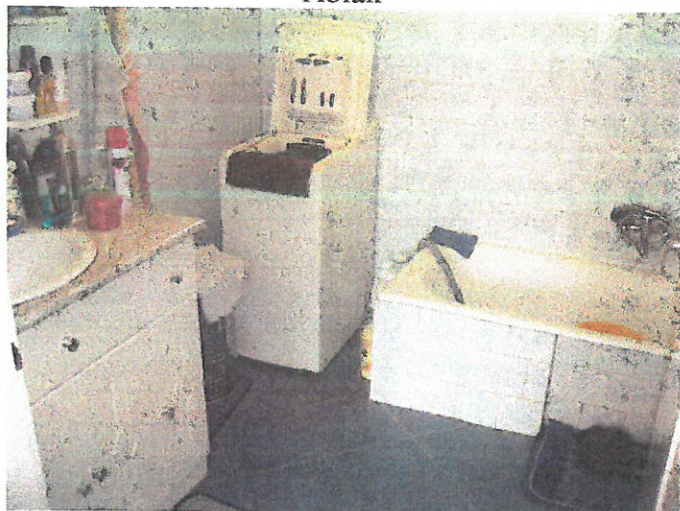
Szoba



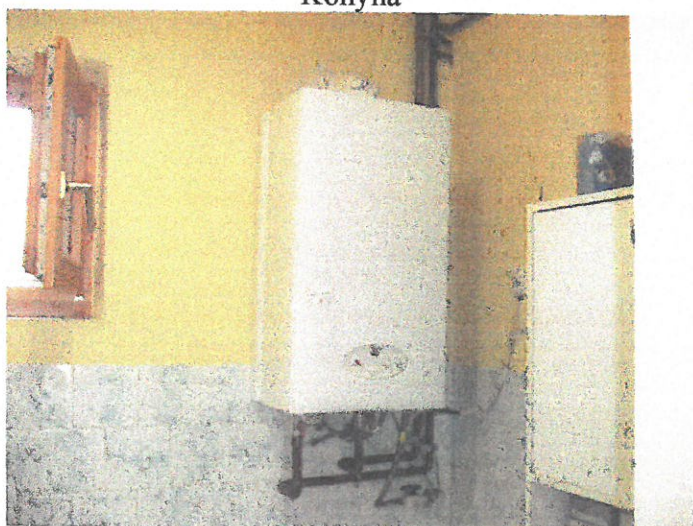
Ablak



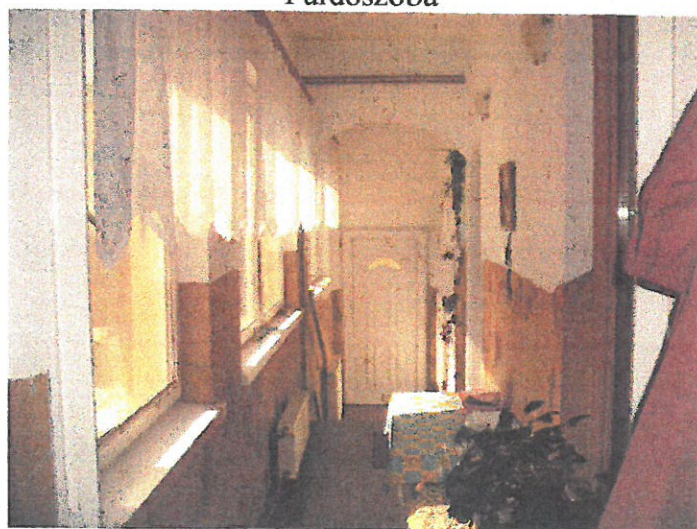
Konyha



Fürdőszoba



Kombi cirkó



Közlekedő

**FOTÓMELLÉKLET**  
**2112 Veresegyház, Bánóczi utca 14.**  
**221/4 hrsz.**  
**Szemle időpontja 2024.05.04**



**Szoba (toldalék)**



**Szoba (toldalék)**



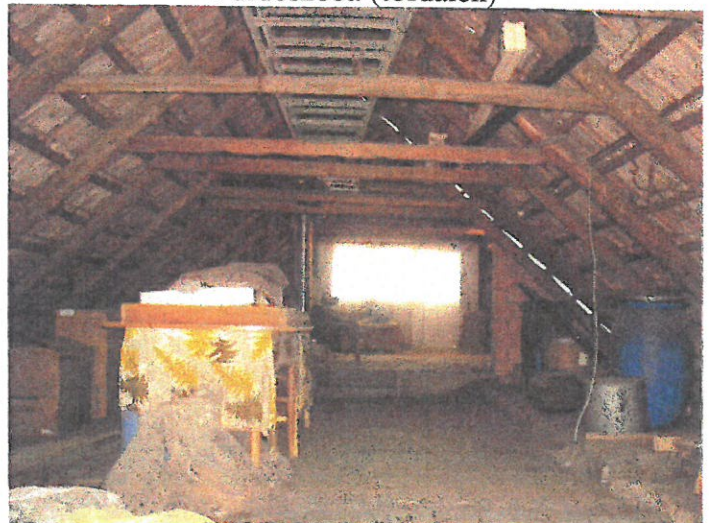
**Konyha (toldalék)**



**Fürdőszoba (toldalék)**



**Pince**



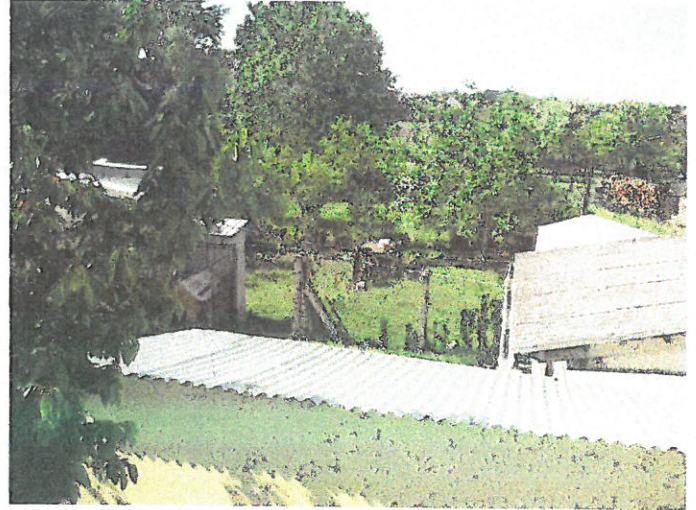
**Padlástér**



**FOTÓMELLÉKLET**  
**2112 Veresegyház, Bánóczyi utca 14.**  
**221/4 hrsz.**  
**Szemle időpontja 2024.05.04**



**Udvar**



**Rálátás a hátsó udvarra**



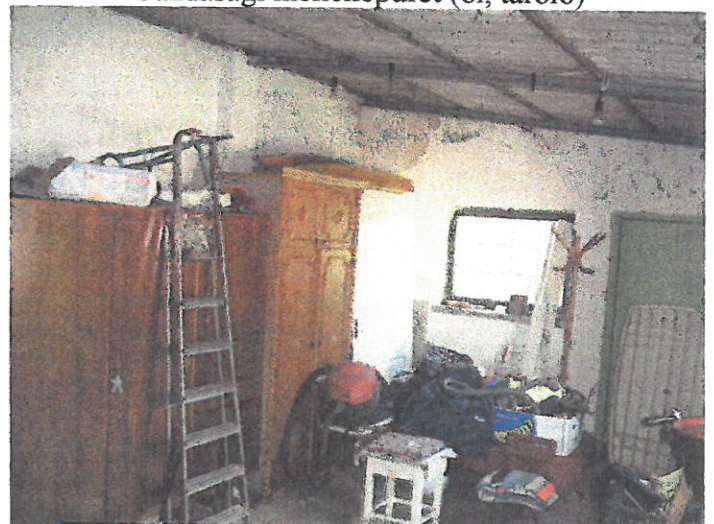
**Hátsó udvar**



**Gazdasági melléképület (ól, tároló)**



**Melléképület (garázs)**



**Melléképület (tároló)**