



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. június¹⁹.....-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház 3523 hrsz-ú ingatlan (természetben: Veresegyház, Csomádi út 5.) 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 3523 hrsz-ú, természetben Veresegyház, Csomádi út 5. szám alatti ingatlan értékesítési szándékáról kaptam információt, amely jelenleg Csoma Lászlóné 1/1 tulajdonában áll. A tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlan Haraszti József és Haraszti Józsefné özvegyi jogával terhelt.

Az ingatlan megvásárlását javaslom, mivel a Csomádi út és a mögötte fekvő terület a hosszútávú tervek szerint rekreációs területfejlesztésre lesz hivatott.

Csatolom az ingatlanokról készült ingatlan értékbecslést, mely szerint a piaci forgalmi értéke jelenleg 61.900.000,- Ft.

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

Mellékletek:

- értékbecslés
- tulajdoni lap
- ügyfél nyilatkozata

Veresegyház, 2024. június 3.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezete az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében, a „K62 Egyéb ingatlan beszerzések” előirányzaton 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 3523 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar besorolású ingatlan megvásárlásához Csoma Lászlóné (született Haraszi Zita, tulajdoni hányad: 1/1) tulajdonostól 61.900.000,- Ft vételáron. Az ingatlan jelenleg Haraszi József és Haraszi Józsefné (született: Háda Margit) özvegyi jogával terhelt. Az adásvétellel egyidőben az özvegyi jogok törléséről Felek együttesen gondoskodnak. Az ingatlan megvásárlása az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében, a „K62 Egyéb ingatlan beszerzések” előirányzat terhére történik. Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen döntés meghozatalától számított 1 évig áll fenn.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására. Egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételtől keletkező változást a vagyonnyilvántartásban és a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

2112 Veresegyház, Csomádi út 5.
(hrsz.: 3523) alatt található lakóingatlanról



Készítette: Zséli Zoltán
Ingatlanvagyon értékelő

Készült: Veresegyház,
2024-05-22

Az értékbecslés fordulónapja: 2024. május 10.

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

Példány száma:.....
1.

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 érték növelő 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 feltevések**
- 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	
2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		Település (város, kerület):		2112 Veresegyház	
		Utca, házszám:		2112 Veresegyház, Csomádi út 5.	
		HRSZ:		3523	
3. TULAJDONVISZONYOK		Név / Ingatlan tulajdonosa:		Csoma Lászlóné (1/1)	
		Cím:		2112 Veresegyház, Lehár Ferenc u. 8., fsz/2.	
		Tulajdoni lap bejegyzései:		III/1. Vezetékgig 23m2 területre, jogosult: ELMŰ Kft. III/2. Hasznélvezeti jog, jogosult: Haraszi József, III/3. Hasznélvezeti jog, jogosult: Haraszi Józsefné	
		Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:		lakóház toldaléka (kazánház, garázs) nincs feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban	
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:		1975	
		Felépítmények állapota:		részlegesen felújított, karbantartott állapot	
		Felépítmények száma:		1 egység	
		Felépítmények szintszáma		2 (kis részen pince, földszint)	
		Számított összes terület:		137 m ²	
		Redukált összes terület:		90 m ²	
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:		2024.05.10	
Ingatlan piaci forgalmi értéke:				61 900 000 Ft , azaz	
igény-, per- és tehermentes állapotban				Hatvanegymillió-kilencszázezer Ft	

MEGÁLLAPÍTÁSOK, MEGJEGYZÉSEK:

Az értékelés tárgya egy, - Veresegyház egyik fő útvonala mentén található, - "kivett lakóház, udvar". A lakóház egy toldalékos "kockaház", melynek toldalék része nincs feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban, azonban, - mivel az épületrész legalizálása lehetséges és viszonylag könnyen megoldható, - a toldalékkal is számoltam 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.

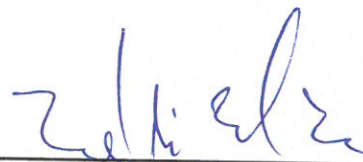
A szakvélemény a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el a vonatkozó okmányok, dokumentumok, műszaki tervek és hatósági iratok felhasználásával.

Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a Megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.

- 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 22.

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 ingatlanvagyon értékelő (2112 Veresegyház, Szemere Pál utca 2., névjegyzék szám: 2254/2015) elvégezte a Veresegyház, Csomádi út 5., 3523 hrsz alatt található lakóingatlan értékbecslését.

Az értékbecslés célja **piaci forgalmi érték megállapítása adásvétel előkészítéséhez**. Az értékelt lakóház egy toldalékos "kockaház", melynek toldalék része nincs feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban, azonban, - mivel az épületrész legalizálása lehetséges és viszonylag könnyen megoldható,- a toldalék alapterületével is számoltam az értékelés során.

Az értékbecslés az épületre és a hozzá tartozó telekre vonatkozik, az ott lévő egyéb be rendezésekre, felszerelésekre a megbízás nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a Megbízó rendelkezéseimre bocsátotta a 2112 Veresegyház, Csomádi út 5., 3523 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 rendelkezésemre álló iratanyagok tanulmányozásával egyidejűleg, 2024 május 10.-én helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján Haraszti Józsefné biztosította, s egyben tájékoztatót 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 helyszíni felmérés alkalmával készített 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 km², 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 középosztálybeli, aki a természet közelebb vagy a nagyobb lakás utáni igénytől vezérelve költözött a településre vagy önálló családi házban lakik, vagy a település Csomád felé eső részén új osztrák stílusú 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, étteremek, 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 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 egyik forgalmas főútja mentén, a Csomádi út elején, annak a Mogyoródi út és Pacsírta utca közötti szakaszán helyezkedik el, aszfalt úton megközelíthető. Közvetlen környezetében hasonló lakóházak, kisebb kereskedelmi létesítmények találhatók. Minden szükséges infrastruktúra (hivatalok, oktatási és egyéb intézmények, bevásárlási lehetőség, tömegközlekedés...) a közvetlen közelben elérhető. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló.

1.2. Telek

A telek négyszögletes alakú, mely az utcafronttól a telek vége felé keskenyedik, felülete sík, kerített. Egy toldalékos lakóház („kockaház”) található rajta. A lakóépület toldalék része (kazánház, garázs). nincs feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban.

A telek Lke-4 övezeti besorolású, beépítettsége cca 18%, a beépíthetőség 30%. Az ingatlan víz-, villany-, gáz-, csatorna közművel ellátott és ásott kút is található rajta.

3 Az épület leírása

A lakóház egy toldalékos kockaház, mely az 1970-es években épült, hagyományos szerkezetű, földszintes, kis részben alapincézett sátoztetős, a tetőtere nem épített. Két és fél szobás. Bejárata az épület hátsó homlokzatához csatlakozó fejtéri teraszról található. A közlekedőből nyílik az egyik utcai szoba, a félszoba, fürdő,

konyha, a másik utcai szoba a félszobán keresztül közelíthető meg. A toldalékban található még a padlás feljáró/pince lejárata, a kazánház és garázs. A konyha és padlástér feljáró alatt helyezkedik el a pince. 10 éve a lakóház jelentős felújításon esett át: víz- és elektromos hálózat cseréje, homlokzati nyílászárók cseréje, burkolatok cseréje, fűtés korszerűsítése, fürdőszoba felújítása, bejárati ajtó felőli homlokzat szigetelése.

Szerkezetek:

Alapozás: kavicsbeton sáv alap.

Függőleges tartószerkezetek: téglafalak, szerkezeti hibákra utaló jelek (repedés nedvesedés) nem észlelhetők.

Vízszintes tartószerkezetek: fa szerkezetű födém.

Tető: Sátortető ácsszerkezettel, cserépfedéssel (nem felújított)

Bádogos szerkezetek: horganylemez.

Homlokzat kiképzése: kőporos vakolat, jellemzően utólagos hőszigetelő rendszer nélkül (csak a terasz felőli homlokzati fal szigetelt 5cm szigeteléssel).

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

Falazatok: téglafalak.

Adlóburkolatok: a meleg burkolatok laminált padló, a hideg burkolatok kerámia.

Padlóburkolatok: festett tapéta, a vizes helyiségekben csempe.

Bejárati nyílászárók: fa szerkezetek.

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

Vízellátás: utcai hálózatra csatlakozik. A használati meleg vizet elektromos bojler melegíti. Ásott kút is van.

csatornázás elvezetése: utcai csatornahálózatra csatlakozik.

Elektromos ellátás: utcai hálózatra csatlakozik (3x400V).

Áramellátás: utcai hálózatra csatlakozik.

összességében az épület részlegesen felújított, igényesen karbantartott állapotban van.

6.0 Értékbecslés

10/14

6.1 Ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezők

Érték növelő tényezők

- ◇ jelentős részben felújított állapot
- ◇ frekventált elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők

- ◇ régebbi építés, kevésbé korszerű

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.: 3523, Csomádi út 5., „kivett, lakóház, udvar”, földrészlet össz.: 872 m²

II. rész:

5. Tulajdonos: Csoma Lászlóné, tulajdoni hányad 1/1, adásvétel jogcímen;

III. rész:

1. VezetékJog 23m² területre, jogosult: ELMÜ Kft.
2. Haszonélvezeti jog, jogosult: Haraszi József,
3. Haszonélvezeti jog, jogosult: Haraszi Józsefné

Széljegy: nincs

Megjegyzés: a lakóház toldaléka (kazánház, garázs) nincs feltüntetve a földhivatali térképes nyilvántartásban.

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 kere-

tében, 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 rendelkezésemre 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	61.896.184,- Ft	Fő módszer
Hozam alapú módszer	-	Nem alkalmaztam
Nettó pótlási költség módszer	63.010.140,- Ft	Ellenőrző módszer

A kapott értékek egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a **2112 Veresegyház, Csomádi út 5., belterület 3523 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar“** valós piaci azaz forgalmi értékét igény-, per- és tehermentes állapotban, 2024. május 10.-i érvénnyel:

61.900.000,- Ft

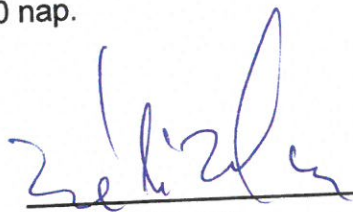
azaz

Hatvanegymillió-kilencszázezer Forint összegre becsülöm.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékelt számítási táblázatban található.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Készítette:
2024-05-22



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.

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

2112 Veresegyház, Csomádi út 5.

Ingatlan címe:

Helyrajzi szám: 3523

Teleknagyság [m²]: 872

Ingatlan-nyilvántartási besorolása:

kivett lakóház, udvar

Ingatlan jelenlegi funkciója:

lakóház és udvar

3 ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER EREDMÉNYEI

Költség módszer	63 010 140	Ft/egys.
Piaci összehasonlítás	61 896 184	Ft/egys.
Bevétel alapú módszer	-	Ft/egys.

súlyozott átlag (P)	61 896 184	Ft
megállapított piaci érték	kerekítve	61 900 000 Ft

Hatvanegymillió-kilencszázezer Ft

Költségmódszer	
Ingtatlan címe:	2112 Veresegyház, Csomádi út 5.
Helyrajzi szám:	3523
Teleknagyság [m²]:	872
	kivett lakóház, udvar
	lakóház és udvar

2024

ÉPÜLET: Lakóház és toldalék melléképület

Leírás	Építés Éve	Valódi Életkor	Kilgazított Életkor	Gazd. Élettartam	Terület bruttó	Terület netto	Új Fajl. Érték	Teljes Új Érték	Fizikai Avulás	Erkölcsei Avulás	Erkölcsei Avulás	Amortizált Érték
	(Dátum)	(év)	(év)	(év)	(m ²)	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
1												
Térszín feletti szintek száma	1975	49	49	80	13	12	200 000	2 400 000	40%			1 296 000
Függőleges tartószerkezet	1975	49	49	80	73	67	400 000	26 628 000	30%			16 775 640
Határoló falak	1975	49	49	80	17	15	100 000	1 500 000	35%			877 500
Tetőszerkezet	1975	49	49	80	47	43	200 000	8 600 000	35%			5 031 000
Hideg és melegvízellátás												
Fűtés/hűtés/légkondicionálás												
Elektromos Energiaellátás												
Telefon/Fax/Számitógép.Hálózat												
Összesen:					150	137		39 128 000				23 980 140

ÉPÍTMÉNYEK-KÖZMŰVEK

Megnevezés	Építés Éve	Valódi Életkor	Kilgazított Életkor	Gazd. Élettartam	Méret-1 (db)	Méret-2	Új Fajl. Érték	Teljes Új Érték	Fizikai Avulás	Erkölcsei Avulás	Erkölcsei Avulás	Amortizált Érték
	(Dátum)	(év)	(év)	(év)	(db)	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Határoló kerítés	1975	49	49	30	60		20 000	1 200 000	50%		0%	600 000
Kapuk	1975	49	49	30	1		500 000	500 000	50%		0%	250 000
Gázellátás	1975	49	49	30	1	0	500 000	500 000	20%		0%	400 000
Elektromos ellátás	1975	49	49	30	1	0	500 000	500 000	20%		0%	400 000
Vízellátás	1975	49	49	30	1		300 000	300 000	20%		0%	240 000
Szennyvízkezelés	1975	49	49	30	1		300 000	300 000	20%		0%	240 000
Kút	1975	49	49	30	1		500 000	500 000	20%		0%	400 000
Összesen:								3 800 000				2 530 000

Piaci összehasonlító adatok

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		Telek területe m ²	Épület m ²	Funkció	Közművek	Ajánlati / Vételi (E Ft)	Korrektció	Korr. Ár (E Ft)	Korr. fajlagos ár Ft/m ²
TELEK									
Veresegyház, Wesselényi u.	NAV 2023/Q2	817	0	Lke-4	összkozmű	32 397 700		32 397 700	39 654
Veresegyház, Wesselényi u.	NAV 2023/Q3	815	0	Lke-4	összkozmű	32 321 500		32 321 500	39 658
Veresegyház, Száncszép	NAV 2023/Q4	709	0	Lke-4	összkozmű	34 500 000	méret -5%	32 775 000	46 227
TELEK									
külterület									
Piaci Átlagár	Ft/m ²								41 847
Korrektció									
Figyelembe vett ár	Ft/m ²								41 850
TELEKÉRTÉKELÉS									
telek fizikai nagysága szerint	telek								
	m ²								
	872								
TELEKÉRTÉK kerekítve									
	Fajlagos								
	Ft/m ²								
	41 850								
	Erték								
	Ft								
	36 493 200								
	36 500 000								

63 010 140

63 010 140

KÖLTSÉGMÓDSZER ÖSSZESEN

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37884/2024

2024.05.02

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 3523 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Csomádi út 5.

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	0	872	0.00	
-----------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38614/2/2014.04.16

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Csoma Lászlóné

sz.név: Haraszti Zita

szül. : 1972

a.név : Háda Margit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Lehár Ferenc utca 8. fsz. 2.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 62961/2011.09.23

Vezetékjog

23 m2 nagyságú területre VMB-151/2011. engedélyszámú Veresegyház 0.4 kV-os 4.sz. vezetékhálózat (20507) javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38614/2/2014.04.16

Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető .

jogosult:

név : Haraszti József

sz.név: Haraszti József

szül. : 1940

a.név : Vécsi Eszter

cím : 2151 FÓT Alagi utca 52.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/37884/2024

2024.05.02

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 3523 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38614/2/2014.04.16
Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető,
jogosult:

név : Harasztí Józsefné
sz.név: Báda Margit
szül. : 1947
a.név : Marczí Erzsébet
cím : 2151 FŐT Alági utca 52.

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

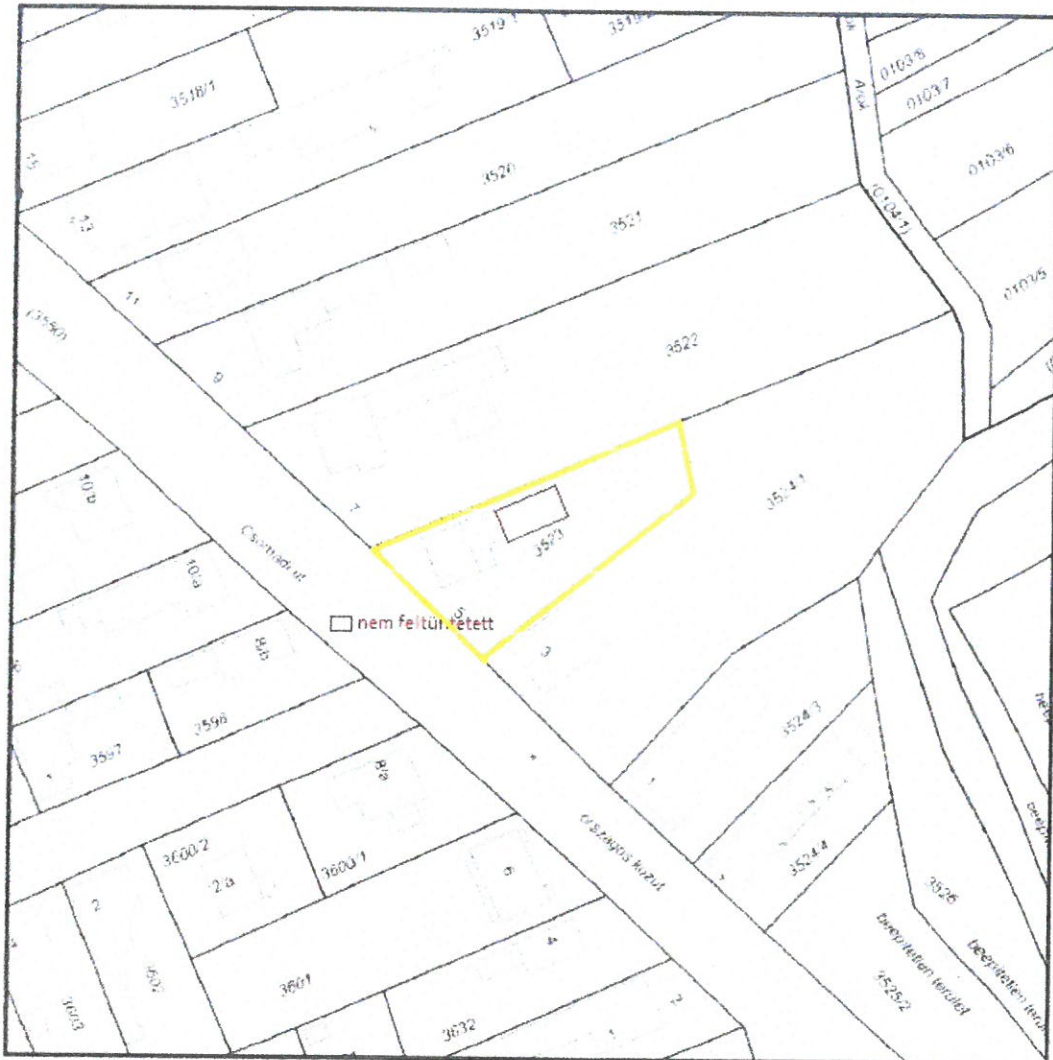
Pest Vármegyei Közhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.05.02. 10:14:32

Helyrajzi szám: VRESEGYHÁZ belterület 3523
Méretarány: 1:1000

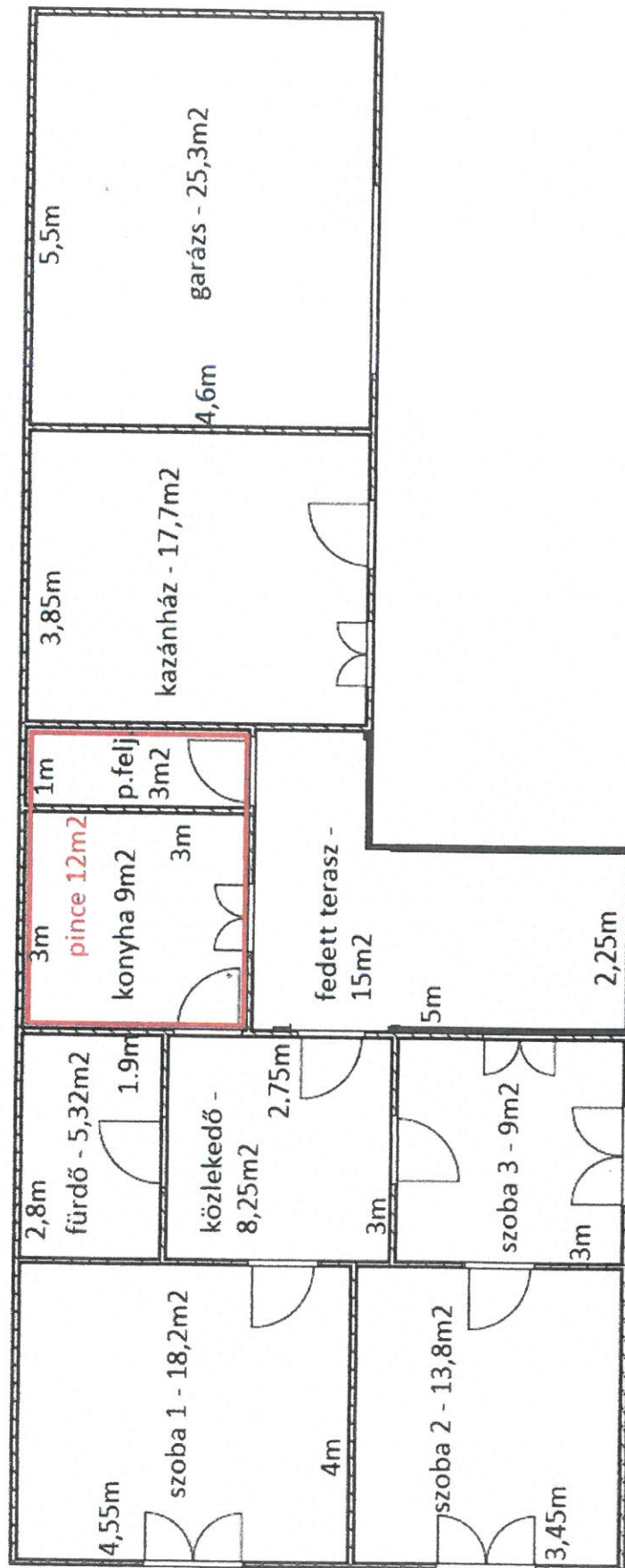
Megrendelés szám: 7.1490.2024
Térkép szám: 51462430002024



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

Alaprajz

2112 Verezegyház, Csomádi út 5., 3523 hrsz.



HELYISÉGJEGYZÉK

szint	megnevezés	m2	össz m2
Pince	pince	12	
			12,00
Földszint			
	szoba 1	18,2	
	szoba 2	13,8	
	szoba 3	9	
	konyha	9	
	közlekedő	8,25	
	fürdőszoba	5,32	
	padlás feljáró	3	
			66,57
Terasz	Fedett terasz	15	
			15,00
Melléképület	garázs	25,3	
	kazánház	17,7	
			43,00

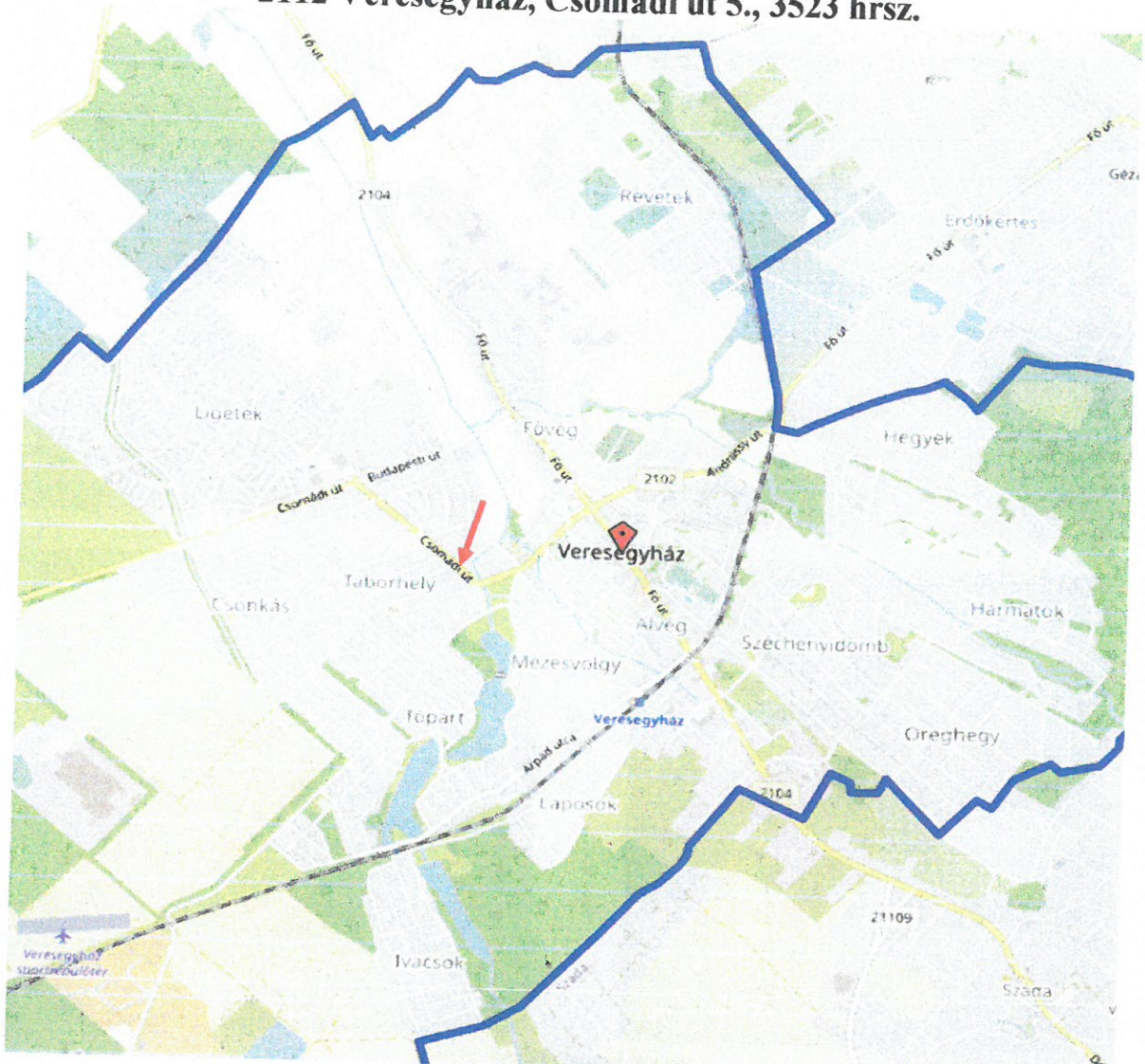
redukált at. pince (m2) 3,6
földszint (m2) 66,57
terasz (m2) 15,00
mellékép. (m2) 43,00
össz redukált m. 90,37

össz:	137 m2
össz redukált t.:	90 m2
pince	12,00 m2
földszint	66,57 m2
terasz	15,00 m2
melléképület	43,00 m2

össz m2
136,57

Térkép

2112 Veresegyház, Csomádi út 5., 3523 hrsz.



műholdkép



FOTÓMELLÉKLET
2112 Verezegyház, Csomádi út 5.
3523 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.10



Csomádi út, környezet



Utcai nézet, homlokzatok



Udvari homlokzat



Fedett terasz, bejárat az épületbe

FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Csomádi út 5.
3523 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.10



Szoba 1



Szoba 1



Szoba 1 - ablak



Szoba 2



Szoba 3



Közlekedő – bejárati ajtó

FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Csomádi út 5.
3523 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.10



Fürdő



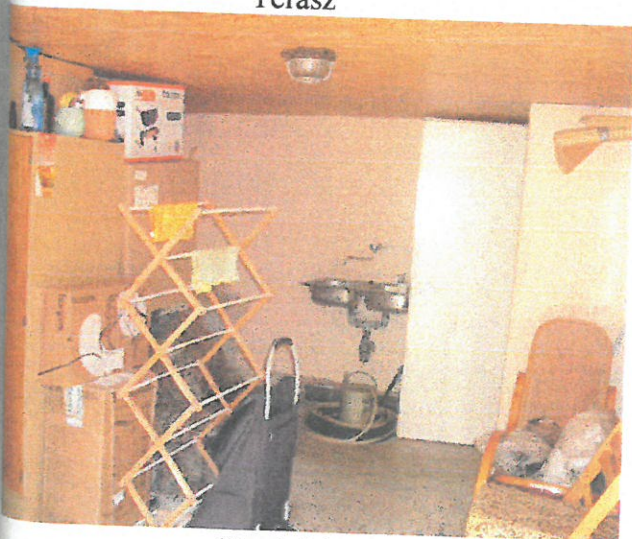
Konyha



Terasz



Toldalék épületrész (nem feltüntetett melléképület)



Kazánház



Gázkazán

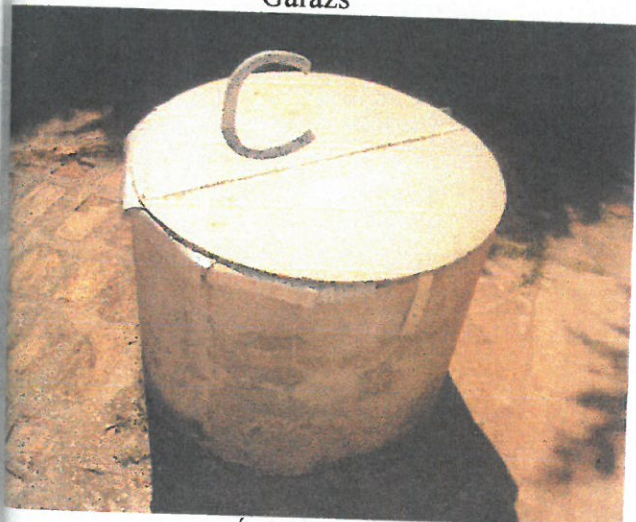
FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Csomádi út 5.
3523 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.10



Garázs



Udvar, gk bejárat



Ásott kút



Hátsó udvar



Előkert



Villanyórák

Hozzájáruló egyetbehozott!

Ezzel hozzájárulok, hogy Versegyház önkormányzata megvásárolja a tulajdonomhoz lévő ingotlant.

Ennek címe: Versegyház, Gombóci u. 5. 2112.

Ingatlan ára: Értékesítési árunk, 61 900 000 Ft.-

Adataim:

Csoma Lászlóné, született Haraszti Zita

anyja neve:

Tel:

KFH számlaszámom:

~~400~~ j.m. k.

CSOMA LÁSZLÓNÉ

Csoma László

2024. 06. 03.