



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 551 és 552 hrsz-ú ingatlanok (természetben: Veresegyház, Andrásy út 25/a. és Andrásy út 27.) 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 551 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Andrassy út 25/a.) és a Veresegyház 552 hrsz-ú (természetben Veresegyház, Andrassy út 27.) ingatlanok értékesítési szándékáról kaptam információt, amelyek jelenleg Bacsa Krisztina 1/1 tulajdonában állnak.

Az ingatlanok megvásárlását javaslom az Andrassy út erdőkertesi végén tervezett beruházások miatt.

Csatolom az ingatlanokról készült ingatlan értékbecslést, mely szerint:

hrsz.	értékbecslés szerinti érték
551	17.500.000,- Ft
552	11.500.000,- Ft

Összesen: 29.000.000,- Ft (45.000,- Ft/m²)

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

Mellékletek:

- értékbecslések
- tulajdoni lapok

Veresegyház, 2024. június 3.



Cserháti Ferenc
polgármester

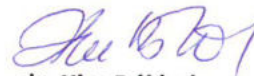
Pénzügyi egyeztetés:

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 I.:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Veresegyház belterület 551 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan megvásárlásához Bacsa Krisztina (tulajdoni hányad: 1/1) tulajdonostól 17.500.000,- Ft vételáron.
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 ingatlanvételből keletkező változást a vagyonyilvántartásban és a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Határozati javaslat II.:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Veresegyház belterület 552 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan megvásárlásához Bacsa Krisztina (tulajdoni hányad: 1/1) tulajdonostól 11.500.000,- Ft vételáron.
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 ingatlanvételből keletkező változást a vagyonyilvántartásban és a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

2112 Veresegyház, Andrásy út 25/A.
(hrsz.: 551) alatt található lakóingatlanról



Készítette: Zséli Zoltán
Ingatlanvagyon értékelő

Készült: Veresegyház,
2024-05-21

Az értékbecslés fordulónapja: 2024. május 08.

Zséli Zoltán, 2112 Veresegyház, Szemere P. u. 2
Nyilvántartási szám: 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 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 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 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 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:	Andrássy út 25/A
HRSZ:	551

3. TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Bacsa Krisztina (1/1)
Cím:	2112 Veresegyház, Sportföld u. 16.
Tulajdoni lap bejegyzései:	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	A Petőfi Sándor utca felőli, térképes nyilvántartásban feltüntetett melléképület elbontásra került. A meglévő, rossz állapotú melléképület (ól, tároló) nincs feltüntetve a térképen

ÉRTÉKELT JOG

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

INGATLAN BEMUTATÁSA

Tulajdoni hányad	1/1
Megközelíthetősége:	autóbusz, vonat, gépkocsi, gyalog
Közműellátottság:	víz, villany, gáz, csatorna
Felépítmények építési ideje:	1950
Felépítmények állapota:	bontandó állapot
Felépítmények száma:	1 egység
Felépítmények szintszáma	1
Számított összes terület:	57 m ²
Redukált összes terület:	49 m ²

HASZNOSÍTHATÓSÁG

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

VALÓS PIACI ÉRTÉK /

Értékelés elve:	piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2024.05.08

Ingatlan piaci forgalmi értéke:

igény-, per- és tehermentes állapotban

17 500 000 Ft, azaz

Tizenhétmillió-ötszáz ezer Ft

MEGÁLLAPÍTÁSOK, MEGJEGYZÉSEK:

Az értékelt ingatlan egy Lke-1 övezetben található, hiányosan karbantartott, nagy mértékben avult, korszerűtlen lakóház, amely gazdaságosan nem felújítható, bontandó állapotú. Az értékelés során az épület elbontását feltételezve, telekként értékeltem az 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.

Veresegyház, Andrássy út 25/A.

Zsolt

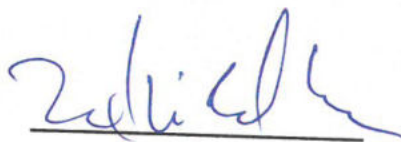
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végeztem el, a Megbízóval 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, 2024.05.21.

Készítette:



Zséli Zoltán

ingatlanvagon 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, Andrassy út 25/A., 551 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 be-
endezésekre, felszerelésekre a megbízás nem terjed ki.

4.2 A feladat és az alkalmazott módszerek meghatározása

Az értékelt ingatlan egy Lke-1 övezetben található, jelenleg nem lakott, hiányosan karbantartott, nagy mértékben avult, korszerűtlen lakóház, amely gazdaságosan nem felújítható, bontandó állapotú. Az értékelés során az épület 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, Andrassy út 25/A., 551 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 egyeneműsítem.

A rendelkezésemre álló iratanyagok tanulmányozásával egyidejűleg, 2024. május 8.-án 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 alaprajz alapján rögzítettem.

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-lomb völgyében, Budapesttől mintegy 23 km-re, a Gödöllő-Vác és a Budapest-Galgamácsa országos közutak találkozásánál található. A település nagyon szép, lombok 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 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 egy része fiatal, de már megfelelő egzisztenciát elért középosztálybéli, 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 országos 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 Országos 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 lakóházas 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 ítélni.

Az értékelt ingatlan Veresegyház egyik forgalmas főútja mentén, az Andrássy út Temető utcához közeli részén helyezkednek el, a Petőfi utcáról is bejárattal rendelkezik. Aszfalt úton megközelíthető, közvetlen környezetében hasonló 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 négyszögletes alakú, mintegy 18x22m befoglaló méretű, teljes szélességében az Andrássy út és a Petőfi utca felől is utcafronttal rendelkezik. Felülete sík, kerített, jelenleg gondozatlan.

A telek Lke-1 övezeti besorolású, beépítettsége cca 27%, a beépíthetőség 30%. Legfeljebb 1 lakóegységet tartalmazó épület helyezhető el rajta az alábbi szabályozás mellett:

-	beépítési mód:	zárt sorú
-	legnagyobb beépítettség terepszint felett:	30%
-	legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	30%
-	legnagyobb szintterületi mutató:	0,8m ² /m ²
-	legnagyobb építménymagasság:	6,5m
-	legkisebb zöldfelületi arány:	50%

Az ingatlan víz-, villany-, gáz, csatorna közművel ellátott, valamint ásott kút is található a telken.

5.3 Az épület leírása

A lakóház egy kis méretű toldalékos parasztház, mely vélhetően a 1940-50-es években épült, hagyományos szerkezetű, vályog falazatú, fafödémes, magastetős. A falakon repedések és vizesedések észlelhetők. A ház homlokzata nem hőszigetelt, vakolt, festett. A tető fa szerkezetű, cserépfedésű, rossz állapotú, hullámos, cserére érett. Fűtés csak a konyhában van (gáz-konvektor), a meleg vizet villanybojler adja. A homlokzati nyílászárók hagyományos gerébtokos szerkezetek 2 réteg üvegezéssel, a beltéri ajtók fából készültek. A nyílászárók jelentősen elavultak. Belső falfelületek festettek, vizes helyiségben részben csempézettek, szobában hajópadló, további helyiségben kerámia padlóburkolat található.

Összességében az épület nem lakott, hiányosan karbantartott, nagy mértékben avult, korszerűtlen, - és mivel megítélésem szerint gazdaságosan nem felújítható,- bontandó állapotú.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◊ frekventált elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők

- ◊ régebbi építésű, bontandó állapotú épület

6.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (Gödöllő) által 2024. 03. 08.-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.: 551, Andrassy út 25/A., „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület”, földrészlet össz.: 388 m²

II. rész:

9. Tulajdonos: Bacsa Krisztina, tulajdoni hányad 1/1, vétel jogcímen

III. rész:

Bejegyzést nem tartalmaz.

Széljegy: nincs

Megjegyzés: A Petőfi Sándor utca felőli, térképes nyilvántartásban feltüntetett melléképület elbontásra került. A meglévő, rossz állapotú melléképület (ól, tároló) nincs feltüntetve a térképen.

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 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	17.460.000.- 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, Andrásy út 25/A., belterület 551 hrsz-ú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület“** valós piaci azaz forgalmi értékét igény-, per- és tehermentes állapotban, 2024. május 08.-i érvénnyel:

17.500.000,- Ft


azaz

Tizenhétmillió-ötszázézer forint összegre becsülöm.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékelt számítási táblázatban található.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Készítette:
2024-05-21



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

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

VÉGKÖVETKEZTETÉS KIALAKÍTÁSA			
Ingatlan címe:	2112 Veresegyház, Andrásy út 25/A.		
Helyrajzi szám:	551	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Teleknagyság [m ²]:	388	Ingatlan jelenlegi funkciója:	lakóház és udvar
3 ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER EREDMÉNYEI			
	Költség módszer	-	Ft/egys.
	Piaci összehasonlítás	17 460 000	Ft/egys.
	Bevétel alapú módszer	-	Ft/egys.
súlyozott átlag (P)		17 460 000	Ft
megállapított piaci érték		kerékítve	17 500 000 Ft
Tizenhétmillió-öttszázezer Ft			

Zuker

SZÁMÍTÁSI TABLAZAT

Piaci összehasonlító módszer
2112 Veresegyház, Andrásy út 25/A.

Összehasonlító adatok:	1	2	3
Ingtatlan címe	2112 Veresegyház, Andrásy út 25/A.	Veresegyház, Wesselényi u.	Veresegyház, Szászorszép u.
Eladási, vagy kínálási ár (E Ft) (E Ft/m ²)	32 398 39,7	32 322 39,7	34 500 48,7
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)	értékeit ingatlan	adásvétel	adásvétel
Korrektúrási tranzakció típusa, ill. árvaltozás, piaci viszonyok miatt (%)	0%	0%	0%
Kínálat miatt korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	39,7	39,7	48,7
Környezete	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció	beépítetlen terület, L.ke-1 övezet	L.ke-4 övezeti telek	L.ke-4 övezeti telek
Infrastr. adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	víz, villany, gáz, csatorna	össz közmú az utcában	össz közmú az utcában
Telek (m ²)	388	817	709
Alapterület	0	0	0
Építés éve	0	10%	5%
Szerkezet, állapot			
Adat forrása (forrás, név, telefon)			
Minőségi korrekció oka:	NAV (2023/Q2)	NAV (2023/Q2)	NAV (2022/Q4)
Minőségi korrekció mértéke (%):	közművesítettség (+5%), elhelyezkedés (+5%)	közművesítettség (+5%), elhelyezkedés (+5%)	közművesítettség (+5%), elhelyezkedés (+5%)
Korrigált fajlagos ár (eFt/nm):	10% 47,6	10% 47,6	10% 56,0
Korrigált átlagár (eFt/nm)	egyéb korrekció	korrekció oka	elfogadott fajlagos ár (eFt/nm)
	50,4	-10%	45,0
		bontási költségek, jogi rendezés	
INGATLAN tulajdoni hányad ERTEKE			17 460
INGATLAN ERTEKE kerekítve (eFt)			17 500

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22535/2024

2024.03.08

VERESEGYHÁZ

Belterület **551 helyrajzi szám**

Szektor: 61

2112 VERESEGYHÁZ Andrásy út 25/A.

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	388	0.00	

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingotlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

22. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39900/3/2018.04.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bacsa Krisztina

sz.név: Bacsa Krisztina

szül. : 1999

a.név : Bertus Brigitta

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Sportföld utca 16.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Elektronikusan aláírva:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.05.08 10:14:24

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ behertület 551

Megrendelés szám: 7/1573/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 51488280002024

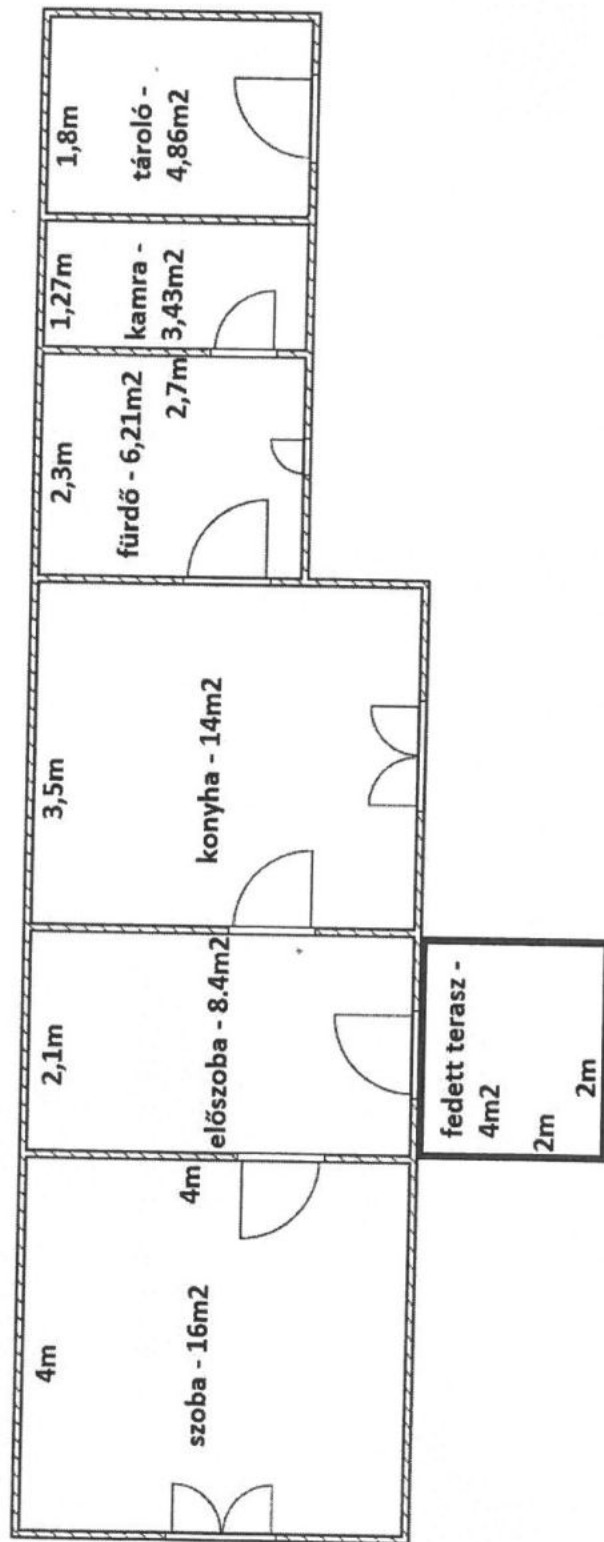


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Alaprajz

2112 Veregyház, Andrássy út 25/A., 551 hrsz.

Földszint:



HELYISÉGJEGYZÉK

szint	megnevezés	m2	össz m2
Terasz	fedett terasz	4	
			4,00
Földszint			
	szoba	16	
	előszoba	8,4	
	konyha	14	
	fürdőszoba-wc	6,21	
	kamra	3,43	
			48,04
Melléképület	tároló	4,86	
			4,86

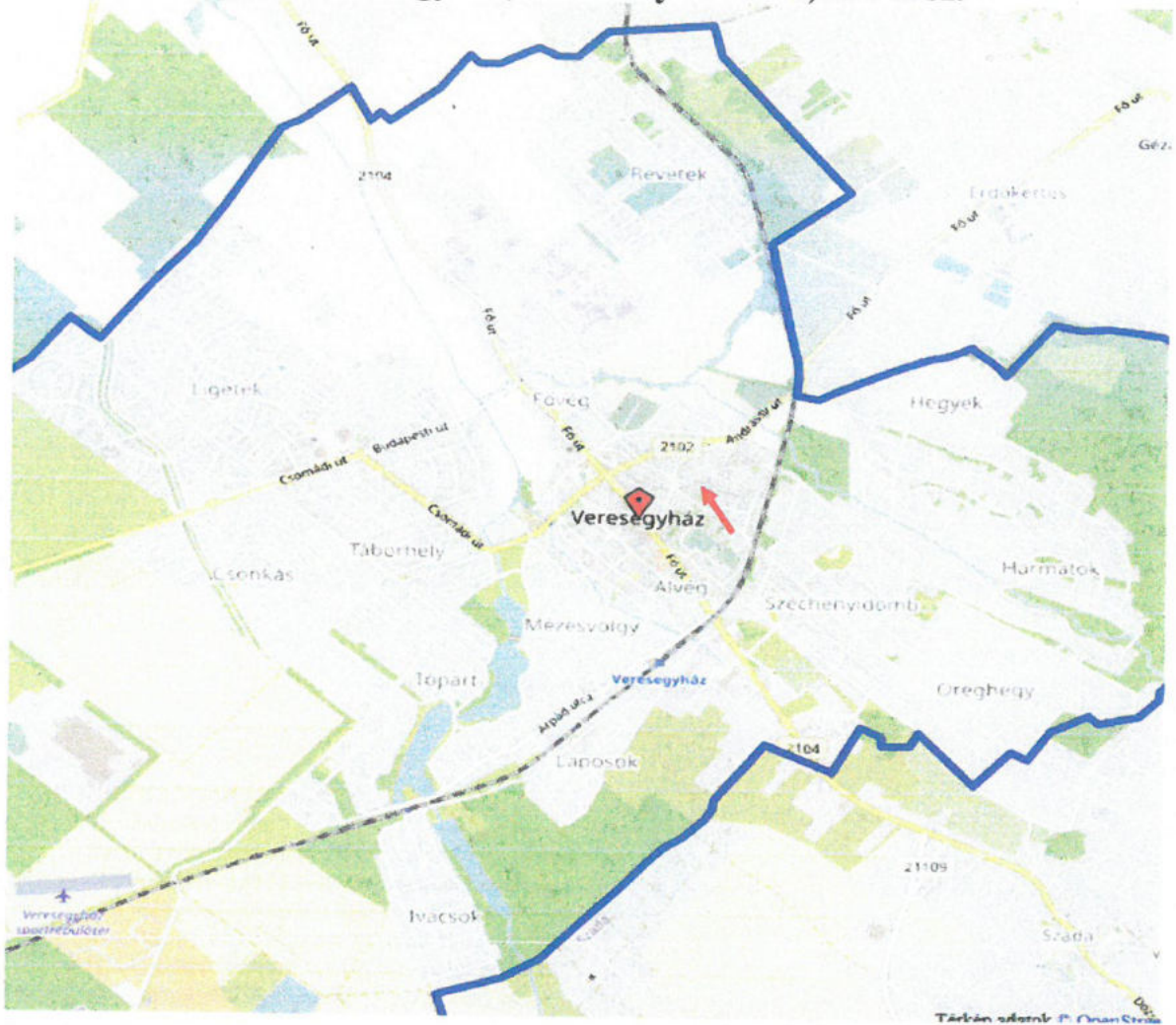
össz: 57 m2
 össz redukált t.: 49 m2
 terasz 4,00 m2
 földszint 48,04 m2
 melléképület 4,86 m2

össz m2
 56,9

redukált at. terasz (m2)	0,4
	48,04
	0,972
össz redukált m ²	49,412

Térkép

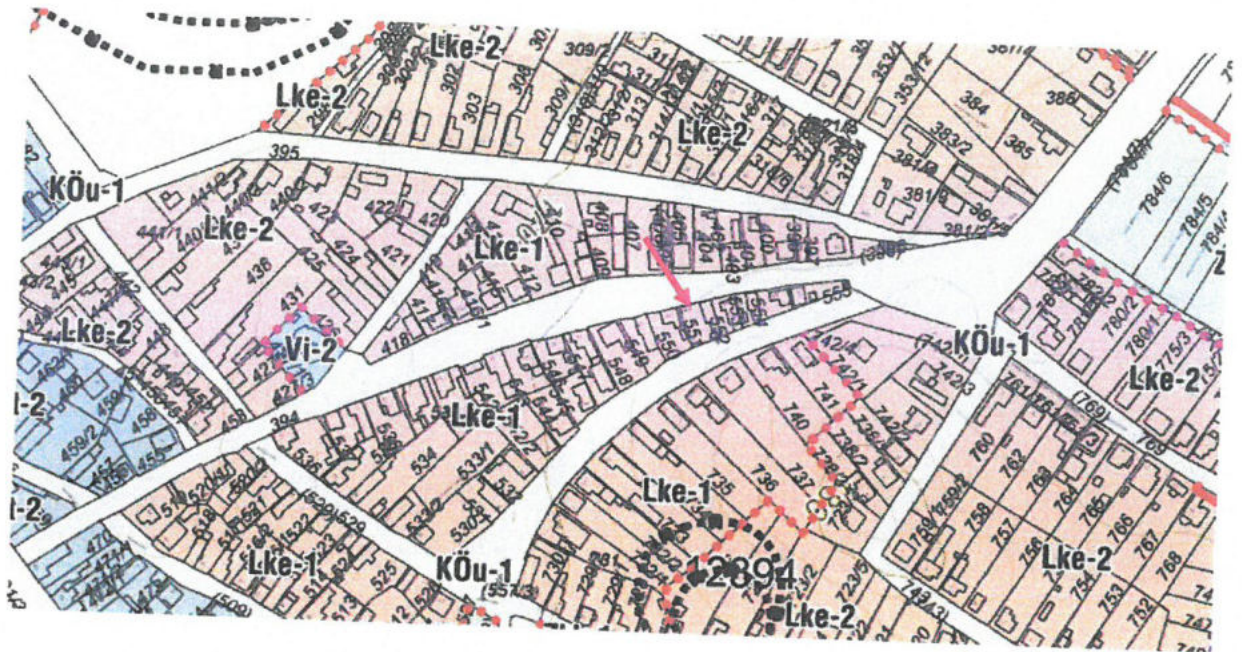
2112 Veresegyház, Andrassy út 25/A., 551 hrsz.



műholdkép



HÉSZ kivonat



26. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

30.5

- (1) Az építési övezet paramétereit:
- | | |
|---|----------|
| a) Beépítési mód: | |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | Zártsorú |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 550 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 10 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 35 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 30 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 0,8 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 6,5 |
| | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kulturális szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
- (3) Ténylegesen oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken már megvalósult beépítés is lehetővé teszi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban az oldalhatáron álló beépítésre rögzített szabályokat kell figyelembe venni.
- (4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve, ha a környezetben már megvalósult beépítéshez igazodás ettől eltérő megoldást indokolnának.
- (5) Amennyiben a telken nem ténylegesen zártsorú beépítés valósul meg, hanem ténylegesen oldalhatáron álló, vagy ténylegesen hézagosan zártsorú, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 5 m. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfalal kialakítással kell megvalósítani.

FOTÓMELLÉKLET
2112 Verezegyház, Andrásy út 25/A.
551 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.08



Andrásy út, környezet



Homlokzatok – Andrásy út felől



Petőfi Sándor utca



Petőfi Sándor utca

FOTÓMELLÉKLET
2112 Verezegyház, Andrássy út 25/A.
551 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.08



Ingatlan a Petőfi Sándor utca felől



Udvari homlokzatok



Bejárat az épületbe



Előszoba



Szoba

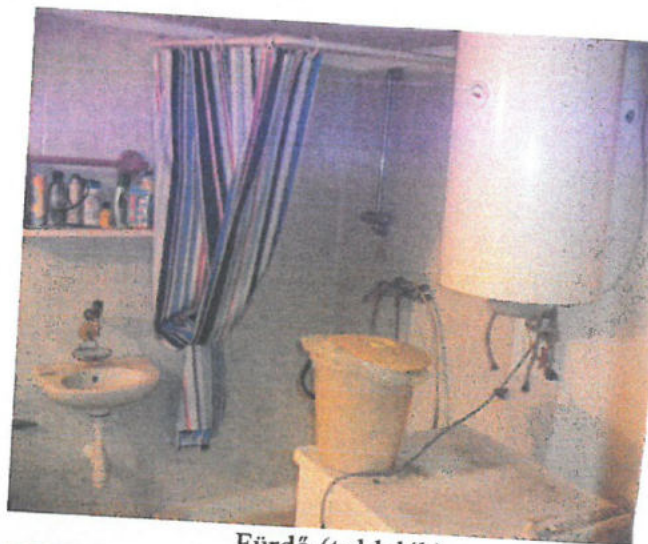


Konyha

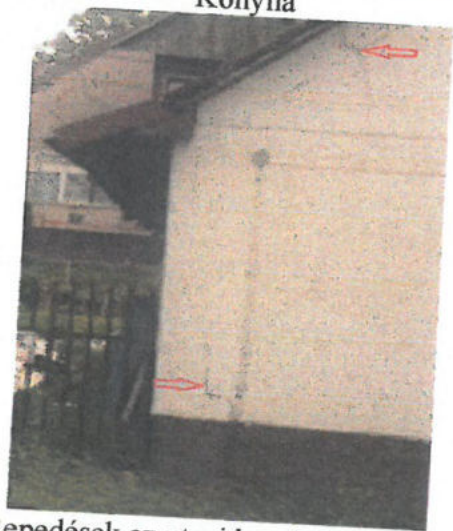
FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Andrássy út 25/A.
551 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.08



Konyha



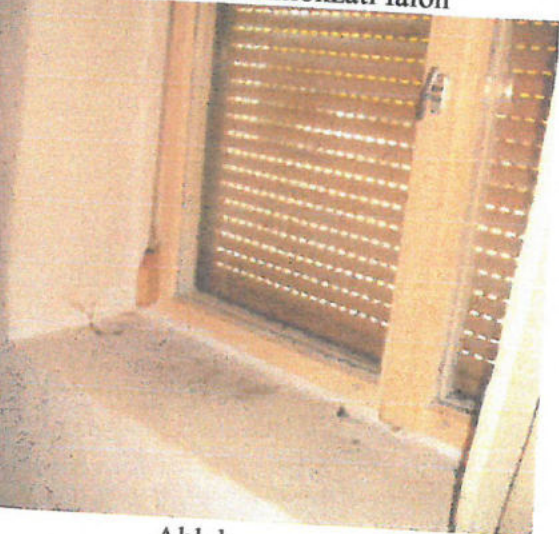
Fürdő (toldalék)



Repedések az utcai homlokzati falon



Tető, repedés



Ablak



Beázás, repedések

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a

2112 Veresegyház, Andrásy út 27.
(hrsz.: 552) alatt található beépítetlen területről



Készítette: Zséli Zoltán
Ingatlanvagyon értékelő

Készült: Veresegyház,
2024-05-21

Az értékbecslés fordulónapja: 2024. május 08.

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
 - 4.2 Adatszolgáltatások
 - 4.3 Szakértői vizsgálat módszere
 - 4.4. Az értékbecslési szolgáltatás tartalma
- 5.0 Általános leírás**
 - 5.1 Környezet bemutatása
 - 5.2 Az ingatlan műszaki-, funkcionális 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 HÉSZ kivonat
 - 8.5 térképrészlet
 - 8.6 fotók

3. Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA		
Az értékelt ingatlan megnevezése:		Kivett beépítetlen terület
2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
Település (város, kerület):		2112 Veresegyház
Utca, házszám:		2112 Veresegyház, Andrássy út 27., hrsz.: 552
HRSZ:		552
3. TULAJDONVISZONYOK		
Név / Ingatlan tulajdonosa:		Bacsza Krisztina (1/1)
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:		III/10 - épület lebontásának ténye feljegyezve
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:		nincs
4. ÉRTÉKELT JOG		tiszta tulajdonjog
5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA		piaci forgalmi érték megállapítása
6. INGATLAN BEMUTATÁSA		
Telek nagysága (m ²):		257 m ²
Megközelíthetősége:		vonat, autóbusz, gépkocsi, gyalog
Közműellátottság:		víz, gáz, csatorna
Felépítmények építési ideje:		-
Felépítmények állapota:		-
Felépítmények száma:		0 egység
Felépítmények szintszáma:		-
Bruttó összes terület:		0,0 m ²
Nettó számított összes terület:		0,0 m ²
7. HASZNOSÍTHATÓSÁG		
Jelenlegi funkció:		beépítetlen terület
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:		építési telek
8. VALÓS PIACI ÉRTÉK /		
Értékelés elve:		piaci összehasonlító módszer
Figyelembe vett értékesítési időtartam:		180 nap
Értékelés fordulónapja:		2024.05.08
Ingatlan piaci forgalmi értéke:		11 500 000 Ft , azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban		Tizenegymillió-ötszázezer Ft
9. MEGÁLLAPÍTÁSOK, MEGJEGYZÉSEK:		
A piaci forgalmi érték piaci összehasonlító módszer alkalmazásával 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, 2024.05.21.

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 Zseli Zoltán ingatlanvagyron értékelő (2112 Veresegyház, Szemere Pál utca 2., névjegyzék szám: 2254/2015) elvégezte a Veresegyház, Andrassy út 27., 552 hrsz alatt található telekingatlan értékbecslését.

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

4.2 A feladat és az alkalmazott módszerek meghatározása

Az értékelt ingatlan egy Lke-1 övezetben található "kivett beépítetlen terület". Az értékbecslés során a piaci összehasonlító módszert fő módszerként alkalmaztam, figyelembe véve a NAV adatbázisából származó valós adásvételek, valamint a piacon értékesítésre felkínált, hasonló ingatlanok adatait.

4.3 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a Megbízó rendelkezésemre bocsátotta a 2112 Veresegyház, Andrassy út 27, 552 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. május 8.-án helyszíni szemlét tartottam.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a tulajdonos 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, földhivatali térkép-másolat, valamint a helyszíni szemle alkalmával készített alaprajz 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 osztatású 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 érétkesítette, 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. Sznofi 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 ítéelhető.

Az értékelte ingatlan Veresegyház egyik forgalmas főútja mentén, az Andrássy út Temető utcához közeli részén helyezkednek el, a Petőfi utcáról is bejárattal rendelkeznek. Aszfalt úton megközelíthető, közvetlen környezetében régebbi építésű lakóházak találhatók. Minden szükséges infrastruktúra (hivatalok, oktatási és egyéb intézmények, bevásárlási lehetőség, tömegközlekedés...) a közelben elérhető. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló.

5.2. Ingatlan műszaki-funkcionális leírása

A telek négyszögletes alakú, cca 13x20m befoglaló méretű, teljes szélességében az Andrássy út és a Petőfi utca felől is utcafronttal rendelkezik. Felülete sík, kerített, jelenleg gondozatlan.

A telek Lke-1 övezeti besorolású, legfeljebb 1 lakóegységet tartalmazó épület helyezhető el rajta az alábbi szabályozás mellett:

- beépítési mód:	zárt sorú
- legnagyobb beépítettség terepszint felett:	30%
- legnagyobb beépítettség terepszint alatt:	30%
- legnagyobb szintterületi mutató:	0,8m ² /m ²
- legnagyobb építménymagasság:	6,5m
- legkisebb zöldfelületi arány:	50%

Az ingatlan víz-, gáz, csatorna közművel ellátott, valamint ásott kút is található a telken.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◊ frekventált elhelyezkedés

Értékcsökkentő tényezők

- ◊ beépíthetőségi korlátok kis alapterület miatt

6.2 Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (Gödöllő) által 2024. 03. 08.-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.: 552, Andrássy út 27., „kivett beépítetlen-terület”, földrészlet össz.: 257 m²

II.rész:

18. Tulajdonos: Bacsa Krisztina, tulajdoni hányad 1/1, vétel jogcímen

III. rész:

10. Önálló szöveges bejegyzést épület elbontásának ténye feljegyezve.

Széljegy: nincs

Megjegyzés: nincs.

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 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.

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 esetben ez a módszer nem került alkalmazásra.

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	11.511.000.- 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, Andrásy út 27., belterület 552 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület“** valós piaci azaz forgalmi értékét igény-, per- és tehermentes állapotban, 2024. május 08.-i érvénnyel:

11.500.000,- Ft

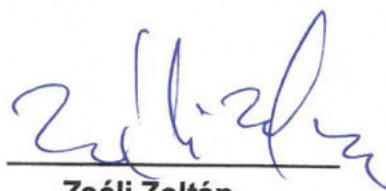
azaz

Tizenegymillió-ötszázezer forint összegre becsülöm.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékelt számítási táblázatban található.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap.

Készítette:
2024-05-21



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

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZAT

VÉGKÖVETKEZTETÉS KIALAKÍTÁSA			
2112 Veregyház, Andrassy út 27., hrsz.: 552			
ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK EREDMÉNYEI			
Piaci összehasonlítás		11 511 156	Ft
Maradványérték számítás		-	Ft
súlyozott átlag = P		11 511 156	Ft
megállapított piaci érték	kerekítve	11 500 000	Ft

Tizenegymillió-öttszázezer Ft

2014

SZÁMÍTÁSI TÁBLAZAT

Piaci összehasonlító módszer

2112 Veresegyház, Andrassy út 27., hrsz.: 552

Összehasonlító adatok:	1	2	3
Ingtalan címe	Veresegyház, Wesselényi u.	Veresegyház, Wesselényi u.	Veresegyház, Szászorszép u.
Eladási, vagy kínálotti ár (E Ft) (E Ft/m ²)	32 398 39,7	32 322 39,7	34 500 48,7
Tranzakció típusa (adásvétel/kínálat)	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Korrekció tranzakció típusa, ill. árváltozás, piaci viszonyok miatt (%)	0%	0%	0%
Kínálat miatt korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	39,7	39,7	48,7
Környezete	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció	Lke-4 övezeti telek	Lke-4 övezeti telek	Lke-4 övezeti telek
Infrastr. adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.)	víz, gáz, csatorna	össz közmü	össz közmü
Telek (m ²)	257	815	709
Alapterület	0	0	0
Építés éve	0	10%	10%
Szerkezet, állapot	-	-	-
Adat forrása (forrás, név, telefon)	NAV (2023/Q2)	NAV (2023/Q2)	NAV (2022/Q4)
Minőségi korrekció oka:	elhelyezkedés (+5%), beépíthetőség (-10%),	elhelyezkedés (+5%), beépíthetőség (-10%),	elhelyezkedés (+5%), beépíthetőség (-10%),
Minőségi korrekció mértéke (%):	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos ár (eFt/m ²):	41,6	41,6	51,1

44,8

Korrigált fajlagos ár (eFt/m ²):	44,8	elfogadott fajlagos ár (eFt/m ²)	44,8
INGATLAN tulajdoni hányad ERTEKE			
		11 511	
INGATLAN ERTEKE kerekítve (eFt)			
		11 500	

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22536/2024

2024.03.08

VERESEGYHÁZ

Belterület

552 helyrajzi szám

Szektor:

61

2112 VERESEGYHÁZ Andrásy út 27.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

I R É S Z

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

257

0.00

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II R É S Z

18. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56055/2/2018.09.27

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Bacsa Krisztina

sz.név: Bacsa Krisztina

szül. : 1999

a.név : Bertus Brigitta

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Sportföld utca 16.

III R É S Z

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 48990/2018.07.11

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyezve.

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

TULAJDONILAP VÉGE



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.05.08 10:14:24

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ beltérlet 551

Megrendelés szám: 7/1573/2024

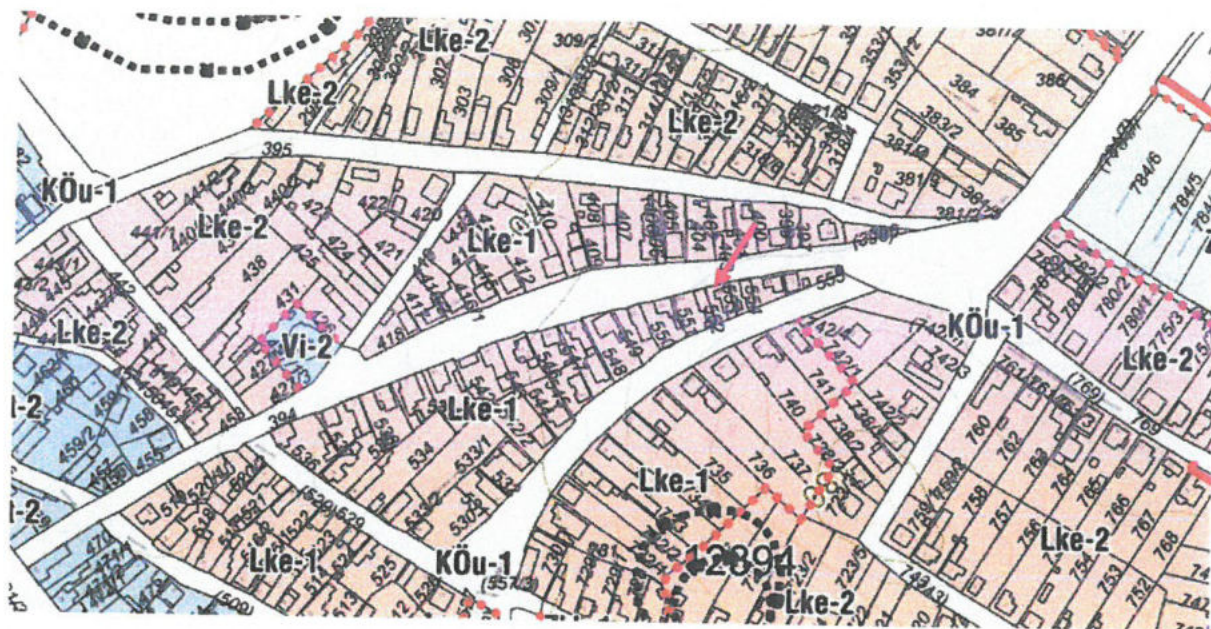
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzi szám: 51488280002024



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

HÉSZ kivonat



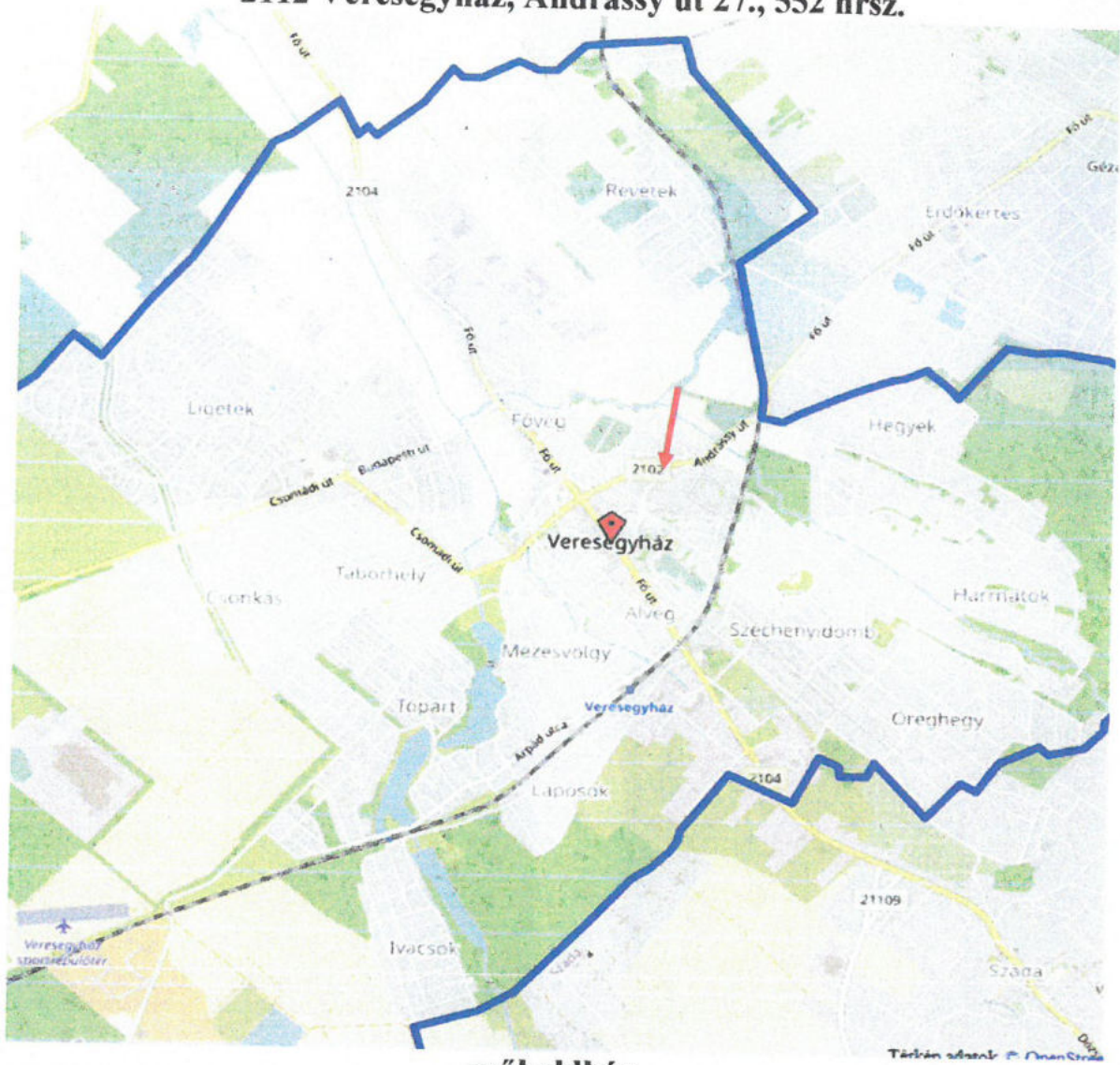
26. Az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezet

30.5

- (1) Az építési övezet paramétereit:
- | | |
|---|-----------|
| a) Beépítési mód: | Zárt sorú |
| b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²) | 550 |
| c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) | 10 |
| d) A kialakítható építési telek legkisebb mélysége (m) | 35 |
| e) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 30 |
| f) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 30 |
| g) Legnagyobb szintterületi mutató (m ² / m ²) | 0,8 |
| h) Legnagyobb épületmagasság (m) | 6,5 |
| i) Legkisebb zöldfelületi arány (%) | 50 |
- (2) Az elhelyezhető épület kulturális szállás jellegű és sport rendeltetést nem tartalmazhat.
- (3) Ténylegesen oldalhatáron álló beépítést is meg lehet valósítani, ha egyidejűleg fennáll, hogy a szükséges telekméret biztosított (legalább 14 m szélesség), valamint a szomszédos telkeken már megvalósult beépítés is lehetővé teszi az oldalhatáron álló beépítés alkalmazását. Ebben az esetben az oldalkert meghatározásánál a jogszabályokban az oldalhatáron álló beépítésre rögzített szabályokat kell figyelembe venni.
- (4) Az épületeknek előkert nélkül, az utcai telekhatáron kell állniuk, kivéve, ha a környezetben már megvalósult beépítéshez igazodás ettől eltérő megoldást indokoltnak.
- (5) Amennyiben a telken nem ténylegesen zárt sorú beépítés valósul meg, hanem ténylegesen oldalhatáron álló, vagy ténylegesen hézagosan zárt sorú, akkor az alkalmazható legnagyobb épületmagasság értéke 5 m. Ebben az esetben a szomszédos telekhatártól 5 m távolságot kell tartani, és ezt az oldalhomlokzatot tűzfal kialakítással kell megvalósítani.

Térkép

2112 Veresegyház, Andrassy út 27., 552 hrsz.



műholdkép



FOTÓMELLÉKLET
2112 Veresegyház, Andrassy út 27.
552 hrsz.
Szemle időpontja 2024.05.08



Andrassy út, környezet



Telek az Andrassy út felől



Petőfi Sándor utca



Telek a Petőfi Sándor utca felől