

Készült 5 példányban



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

K É S Z Ü L T:

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

K/21678-1/2024 iktatószámú Megbízási szerződése szerint

K É S Z Í T E T T E:

dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő

(ingatlan- értékbecslés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés)

nyilvántartási szám: 008810, szakértői igazolvány szám: SZ 280719

2100 Gödöllő, Tábornok utca 23. Tel: 20/9415-803, e-mail: dr.tacsik.m@gmail.com

2024. október 15.

Tartalomjegyzék:

1. Előzmények, rövid tényállás	2
2. A szakértői feladata	2
3. A helyszíni szemle időpontja	2
4. Az értékbecslés időpontja	3
5. A szakértés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	3
6. Kiindulási adatok	3
6.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	3
6.2 Természeti állapot	5
7. Az értékelés módszere	14
8. Az érték levezetése	14
8.1. A belterületi telek értékének megállapítása piaci összehasonlító módszerrel	14
8.2. Az ingatlanon található építmények értékének megállapítása költségalapú értékelési módszerrel	20
9. A Veresegyház, Lévai u. 26. számú ingatlan értékelési összesítője.....	25
10. Szakértői nyilatkozat.....	26
11. Mellékletek.....	27
11.1 Tulajdoni lap másolatok	
11.2 E-hiteles térképmásolat (M = 1: 2000)	
11.3 A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés	
11.4 NAV adatszolgáltatási értesítés	

1. Előzmények, rövid tényállás

Veresegyház Város Önkormányzata (2112 Veresegyház, Fő út 35.) a K/21678-1/2024 iktatószámú megbízási szerződésében megbízza a Magyartölgy Mérnöki Iroda Kft.-t (2100 Gödöllő, Tábornok utca 23.), hogy állapítsa meg a Veresegyház, Lévai utca 26. szám alatti ingatlan értékét.

Megbízott a megbízást elvállalja, úgy, hogy az ingatlan értékelését dr. Tácsik Mihály ügyvezető, igazságügyi ingatlanforgalmi-értékbecslő szakértő (szakértői igazolvány száma: 280719) végzi el.

Az ügy rövid leírása:

A 2000-ben a Veresegyházon felépülő a Vincze Horse Club, a következő években sikereket ért el a lovassportban, és a kiemelkedő nemzetközi eredmények központi bázisa lett.

Ugyanebben az esztendőben, nemzetközi mércével is elismerten versenyző lipicai fogat került az istálló tulajdonába. A gyönyörű szürke fogat a magyar hajtójával számtalan sikert ért el. A lipicai fogat legnagyobb sikerei a 2004-es esztendőhöz köthetőek. Ebben az évben az istálló, a csodaszép szürke fogatával az Aachenben megrendezésre került nemzetközi fogathajtó versenyen megnyerte a csapat aranyérmet, majd Kecskeméten, a hazai rendezésű négyes fogathajtó világbajnokságon egyéni negyedik helyezést értek el és mellette a csapatvilágbajnoki cím is felkerült az eredménylistájára.

Ezt követően a lipicai fogat helyét német félvérek vették át istállóban. 2007-től Boyd Exell - mára már négyszeres Világbajnok ausztrál hajtó - kapta meg a versenyzési lehetőséget a fekete oldenburgi félvérekkel. Keze alatt a "Black team" 2009 és 2016 között, zsinórban hétszer nyerte meg az Aacheni Nemzetközi Fogathajtó Versenyt. Ekkor, a már nemzetközi szinten bizonyított lovak Angliába kerültek, ahol az évek során öt világcupa döntőt nyertek meg.

A Vincze Horse Club fogatának legnagyobb eredménye, hogy négy világbajnoki aranyéremhez segítettek Boyd Exellt (2010. Kentucky, 2012. Riesenbeck, 2014. Normandia, 2016. Breda).

A veresegyházi istállóban 2006 óta a fiatal díjlóvak kiképzése folyik. Ezek a fiatal lovak rendszeres, sikeres résztvevői az országos díjlovas versenyeknek. 2013-ban Schufro Armani nevű lovuk az 5 éves fiatal díjló kategória magyar bajnoka lett, majd 2014-ben 6 éves kategóriában megvédte a bajnoki címét.

2. A szakértő feladata

Állapítsa meg, hogy állapítsa meg a Veresegyház, Lévai utca 26. szám alatti ingatlan értékét.

3. A helyszíni szemle időpontja: 2024. szeptember 23.

A helyszíni szemlét 2024. szeptember 23-án 11:00 órától 12:00 óráig tartottam a Veresegyház Lévai utca 26. (Hrsz: 126/1, 126/2, 131) ingatlan bejárásával, az ingatlan tulajdonosának férje, Vincze Tamás Tibor jelenlétében.

Bejártuk az értékelendő ingatlanokat (Hrsz.: 126/1, 126/2, 131) melyek a valóságban összefüggőek, egy egységet képeznek. A tulajdonos is egy egységként kezeli a három helyrajzi számon lévő ingatlanokat.

A bejárás során tapasztaltakat számításaimnál felhasználtam. A helyszínről készített fénykép-felvételeket a jelen dokumentációban bemutatom.

4. Az értékbecslés időpontja: 2024. október 15.

A helyszíni szemlén tapasztaltak, a rendelkezésemre álló dokumentációk, és ingatlan piaci információk alapján a szakvéleményemet 2024. október 15-én készítettem el, és adtam át személyesen, öt példányban a Megbízó Veresegház Város Önkormányzatának, a 3/1986. (II.21.) IM rendeletben foglaltaknak megfelelően összeállított díjjegyzéken alapuló számlával együtt.

5. A szakértés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

A feladat elvégzéséhez rendelkezésemre állt:

- a helyrajzi számokat ábrázoló térkép másolata
- a tulajdoni lap másolatok
- a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóságától kiváltott, az értékelt ingatlanok környezetében megvalósult adásvételek piaci összehasonlító adatai. A MISZK 2/2020 Módszertani útmutatója szerint a piaci összehasonlításához minimum három ingatlant kell figyelembe venni, de ajánlott az öt ingatlan. A Módszertani útmutató szerint olyan megvalósult adásvételű ingatlanok kellene,
 - az ingatlanhoz közeli helyen,
 - valamennyi hasonló művelési ágú,
 - a megtörtént adás-vétel a kisajátítás idejéhez közeli időpont.

Olyan ingatlanokat nem lehetett találni, melyekből levezethető az ingatlanon lévő speciális épületek értéke, mert egész Pest Vármegyében nem volt ilyen adás-vétel. Ezekről senki sem tehet, különösen az értékbecslő nem. Ezért azt a módszert kellett alkalmazni, hogy a telek területét piaci összehasonlító adatokkal számítottam ki, míg az épületeket a költségalapú értékelés módszerével. Ennek az a lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az ingatlan újraelőállítási költsége fajlagos költségei korrekciókkal meghatározhatók, a Magyar Építész Kamara által ellenőrzött, „Építőipari költségbecslési segédlet 2024” kiadványban rögzítettekben.

Az érték megállapításánál figyelembe vettem:

- A helyszíni szemlén tapasztaltakat.
- Piaci összehasonlító adatoknál a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóságától kiváltott, megvalósult belterületi telek adásvételi adatokat.

6. Kiindulási adatok

6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Az ingatlan helyrajzi száma: 126/2

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Az ingatlan művelési ága: kivett lakóház, udvar, csarnok épület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület
- Területe: 1,0269 ha
- Kat.t. jöv.: 0,00 AK

- Tulajdonos:
 - Vincze Zsaklin 2112 Veresegyház, Honvéd utca 9. (1/1 tulajdoni hányad)
jogcím: ajándékozás, közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
- Tulajdoni lap III. része:
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126. helyrajzi számú ingatlan megosztásából.
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének a ténye feljegyezve

Az ingatlan helyrajzi száma: 126/1

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Az ingatlan művelési ága: kivett, közforgalom elől elzárt magánút
- Területe: 681 m²
- Kat.t. jöv.: 0,00 AK
- Tulajdonos:
 - Vincze Zsaklin 2112 Veresegyház, Honvéd utca 9. (1/1 tulajdoni hányad)
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
- Tulajdoni lap III. része:
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126. helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az ingatlan helyrajzi száma: 131

- Az ingatlan fekvése: belterület
- Az ingatlan művelési ága: kivett beépítetlen terület
- Területe: 3 125 m²
- Kat.t. jöv.: 0,00 AK
- Tulajdonos:
 - Vincze Zsaklin 2112 Veresegyház, Honvéd utca 9. (1/1 tulajdoni hányad)
jogcím: ajándékozás, közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
- Tulajdoni lap III. része:
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.
 - Bejegyző határozat. Holtig tartó haszonélvezeti jog.
Jogosult: Vincze Tamás Tibor
2112 Veresegyház, Honvéd utca 9
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés.
 - Bejegyző határozat. Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 133 (493 m² terület) és a 134 (357 m²) helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.
 - Bejegyző határozat. 244 m² terület átjegyezve a 135 helyrajzi számú ingatlanból.

- Bejegyző határozat: Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyezve.

6.2. Természetbeni állapot:

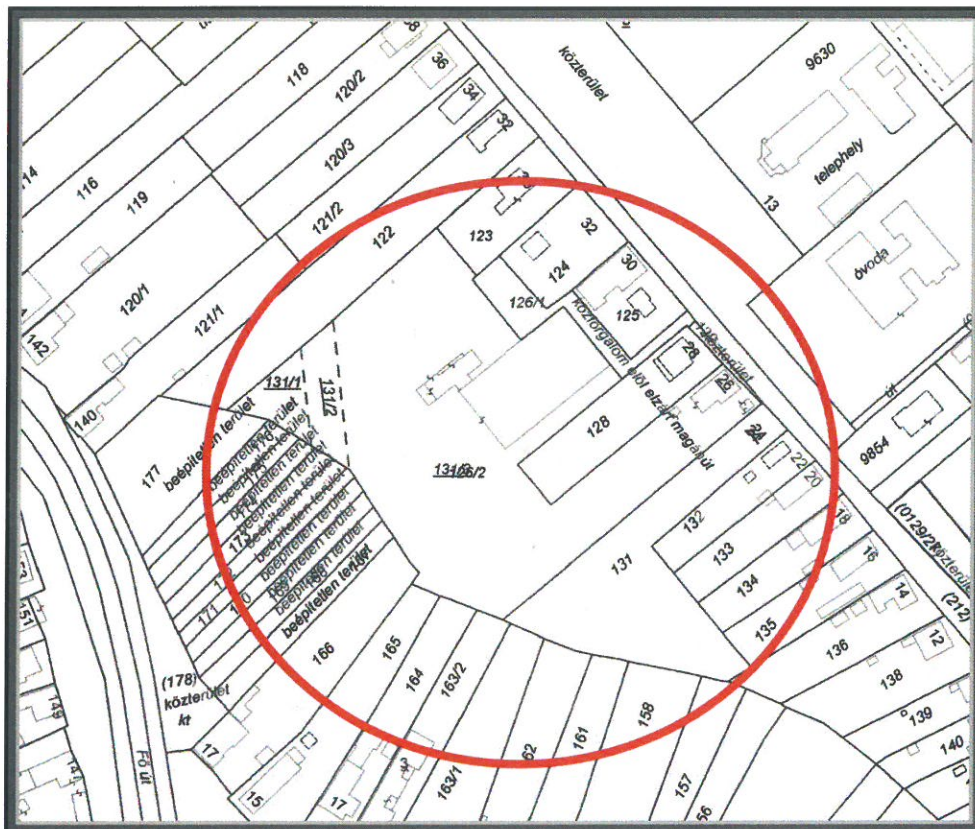
A települést már a 1510 és 1520 között készült térképe is feltünteti *Vesereghatz* néven. A település (mely 1999. június 30. óta város) Budapesttől 30 km-re északra található, a Gödöllői-dombságban a Sződ-Rákos-patak széles völgyében terül el, a Cserhát vonulatainak délnyugati vége közelében Veresegyház a közép-magyarországi régióban, helyezkedik el. A várost Magyarország első 10 legdinamikusabban fejlődő települései között tartják nyilván. Lakosainak száma 20 000 fő.

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

A város egyik jellegzetessége még a Medveotthon. Szintén itt említhetjük meg a Lévai utcai lovardát, mely 2000-ben a Veresegyházon épült Vincze Horse Club néven, és kiemelkedő sikereket ért el a lovassportban, és a kiemelkedő nemzetközi eredmények központi bázisa lett. A veresegyházi istállóban 2006 óta a fiatal díjlovak kiképzése folyik. Ezek a fiatal lovak rendszeres, sikeres résztvevői az országos díjlovas versenyeknek. 2013-ban Schufro Armani nevű lovak az 5 éves fiatal díjló kategória magyar bajnoka lett, majd 2014-ben 6 éves kategóriában megvédte a bajnoki címét.

Az értékelendő ingatlan elhelyezkedése légifelvételen bemutatva:





Az értékelendő ingatlanok a kataszteri térképen piros körrel van bejelölve.

Jellemző fényképfelvételek helyszíni szemle idején:



A Lévai utcai bejárat



A kivett, közforgalom elől elzárt magánút (126/1 hrsz)



A bővítés lehetősége (131 hrsz)



A legkorábban épült „B” jelű istálló épület



Az istálló belső része



A nagy fesztávú, rétegtelt - ragasztott fa tartószerkezetű lovarda külső homlokzata.



A lovarda belső képe.



A lovardához kapcsolódó épület külső képe.



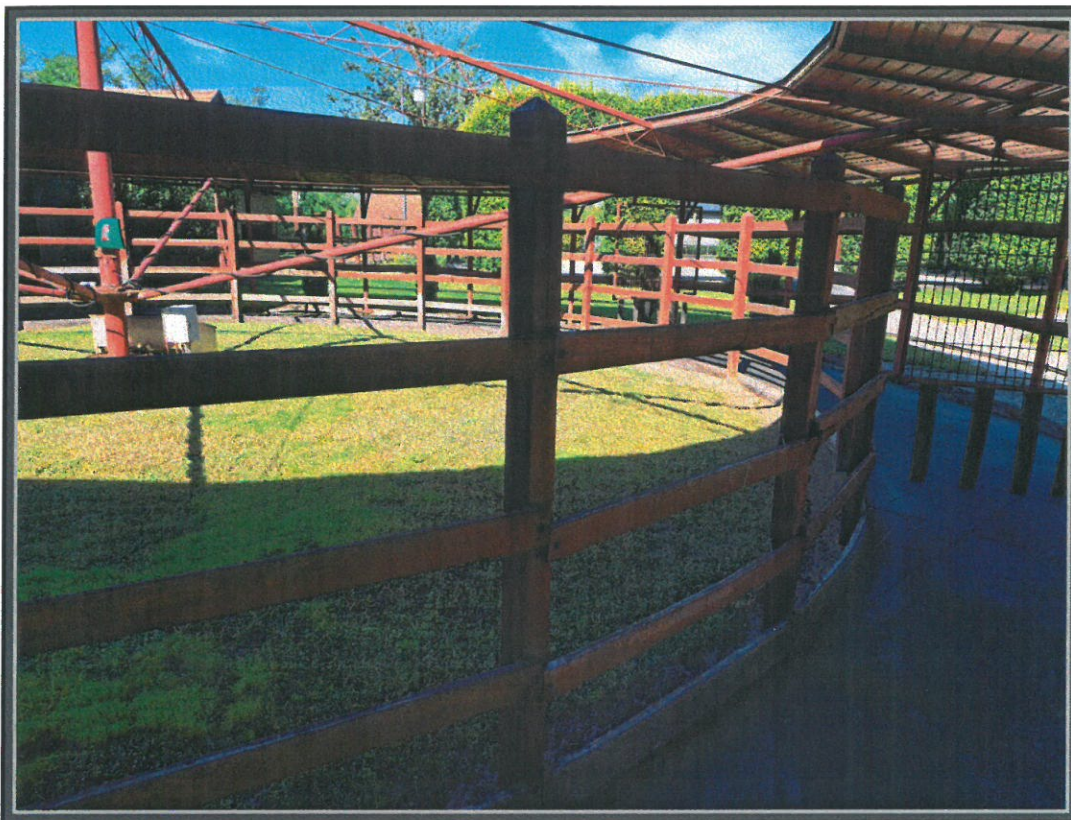
Az épület belső részlete



Füves gyakorló pálya



Különleges burkolatú gyakorló pálya



Ló futtató



Tároló



A lovak teljesítményéért kapott díjak bemutatása

7. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékének megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert és a költségalapú értékszámítás módszerét alkalmaztam. Az összehasonlító adatokat a NAV Pest Megyei Adó- és Vámigazgatóságától váltottam ki.

A **piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelésnél** a megtörtént adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlanra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmodosító tényezők, amelyek a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

A **költségalapú érték** a megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az ingatlan újraelőállítási költsége fajlagos költségei korrekciókkal meghatározhatók, a Magyar Építész Kamara által ellenőrzött, „Építőipari költségbecslési segédlet 2024” kiadványban rögzítettekben.

8. Az értékek levezetése

8.1. A belterületi telkek értékének megállapítása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan értékének megállapításánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést alkalmaztam a NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságától 4225592261 iktatószámom kapott adatok felhasználásával. Csak az ingatlan területével kapcsolatos adatokat kaptam, mert lovardához hasonló adás-vétel egész Pest Vármegyében nem volt az elmúlt években. A kapott adatok veresegyházi belterületi telkek voltak, amelyek adás-vétele 2023-ban és 2024-ben volt.

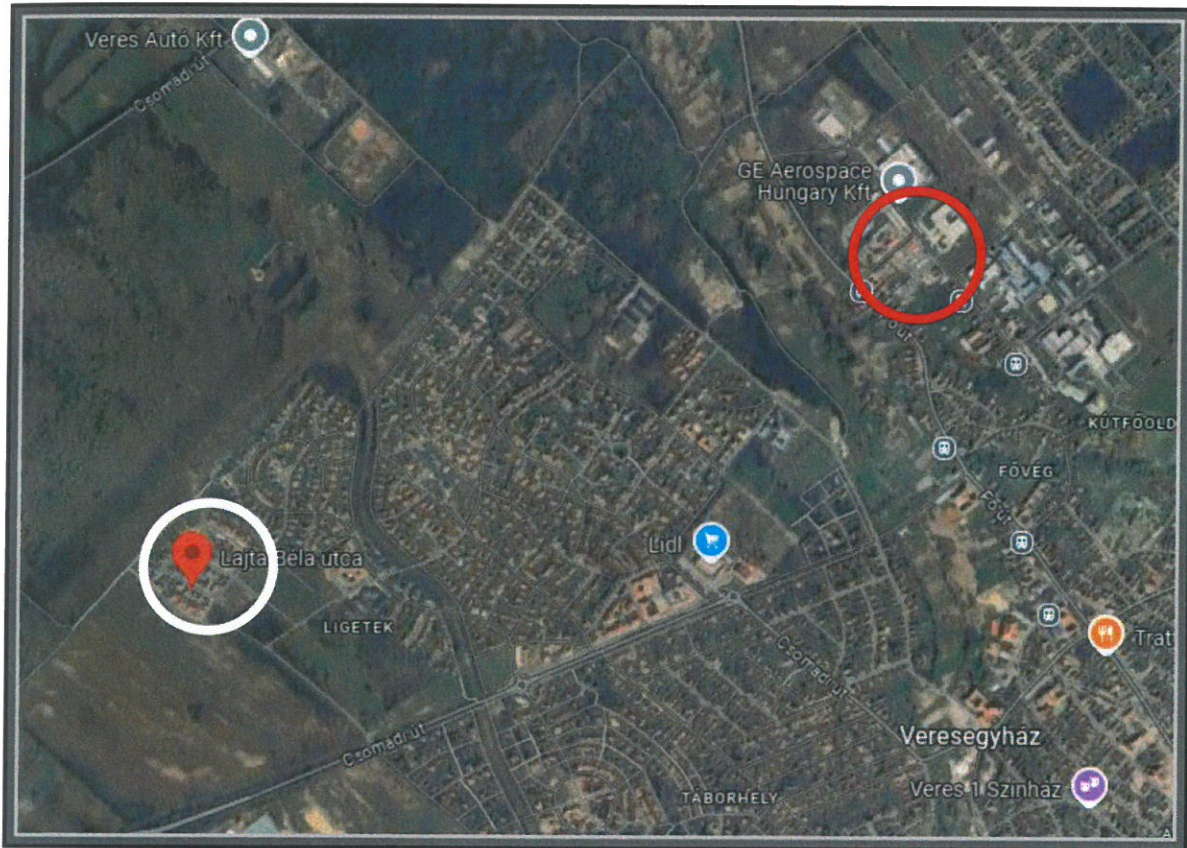
Mivel a megtörtént adásvételek nem minden kritériumnak felelnek meg ezért korrekciót kell alkalmazni. Korrekciós tényezőknél, az Nemzeti Földalapkezelő Szervezetenél bevezetett, és a szakértők körében azóta is alkalmazott értékeket használtam.

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

Korrekciós tényezők	alsó érték	felső érték
fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150
megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25
domborzati és lejtésviszonyok	-30	0
forma, területi méret	-10	10
kerítettség	0	15
környezeti állapot, szennyezettség	-10	5
gazdasági környezet	-20	20
infrastruktúra, közműellátottság	0	20
földterület természeti védettsége	-20	10
jogi környezet	-100	5

Az alábbi légifelvételeken bemutatom az összehasonlításnál felhasznált ingatlanokat, piros körrel jelölve a vizsgált ingatlan helyét, és fehérrel az összehasonlításra felhasznált ingatlant.

Veresegyház, Lajta Béla utca 12.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1.297 m²

Megállapított érték: 31 750 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

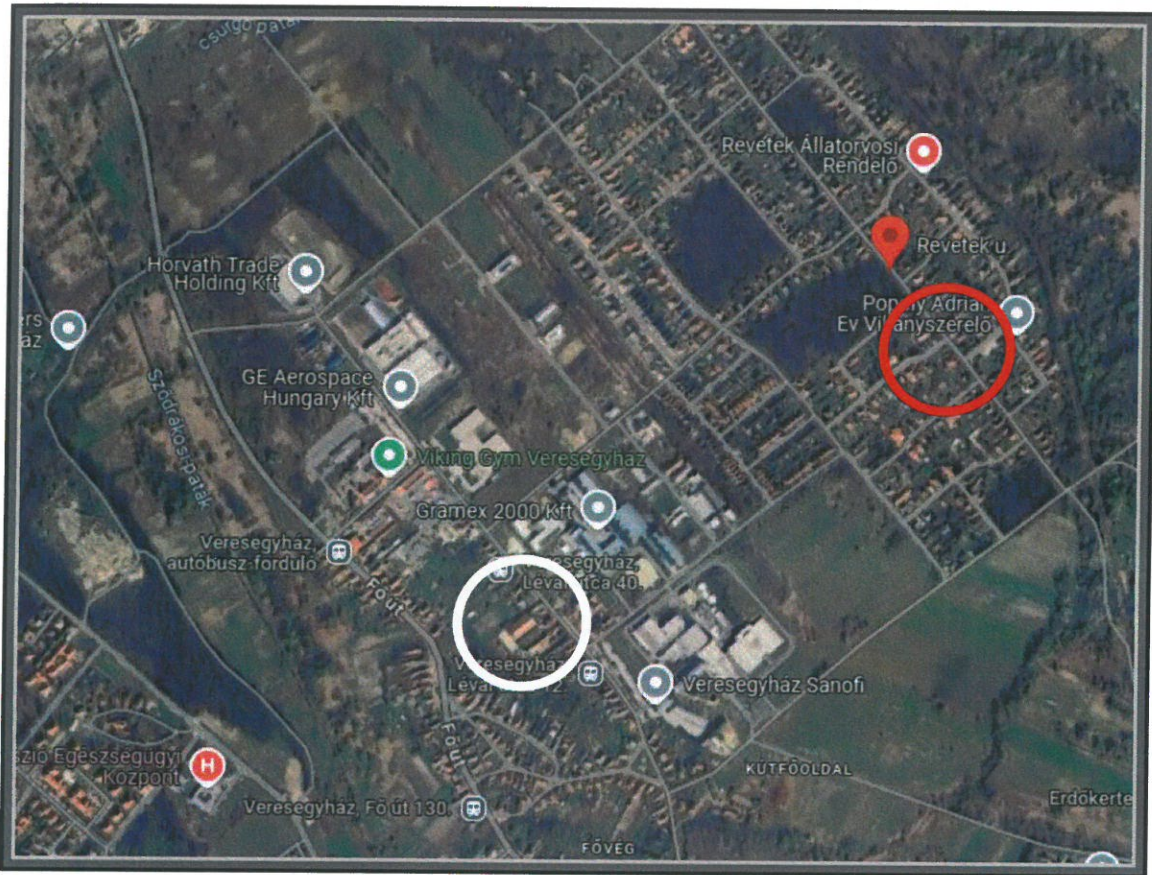
Fajlagos érték: 24 480 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

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

Korrigált fajlagos érték: 28 152 Ft/m²

Veresegyház, Revetek utca 23.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1 277 m²

Megállapított érték: 35 500 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

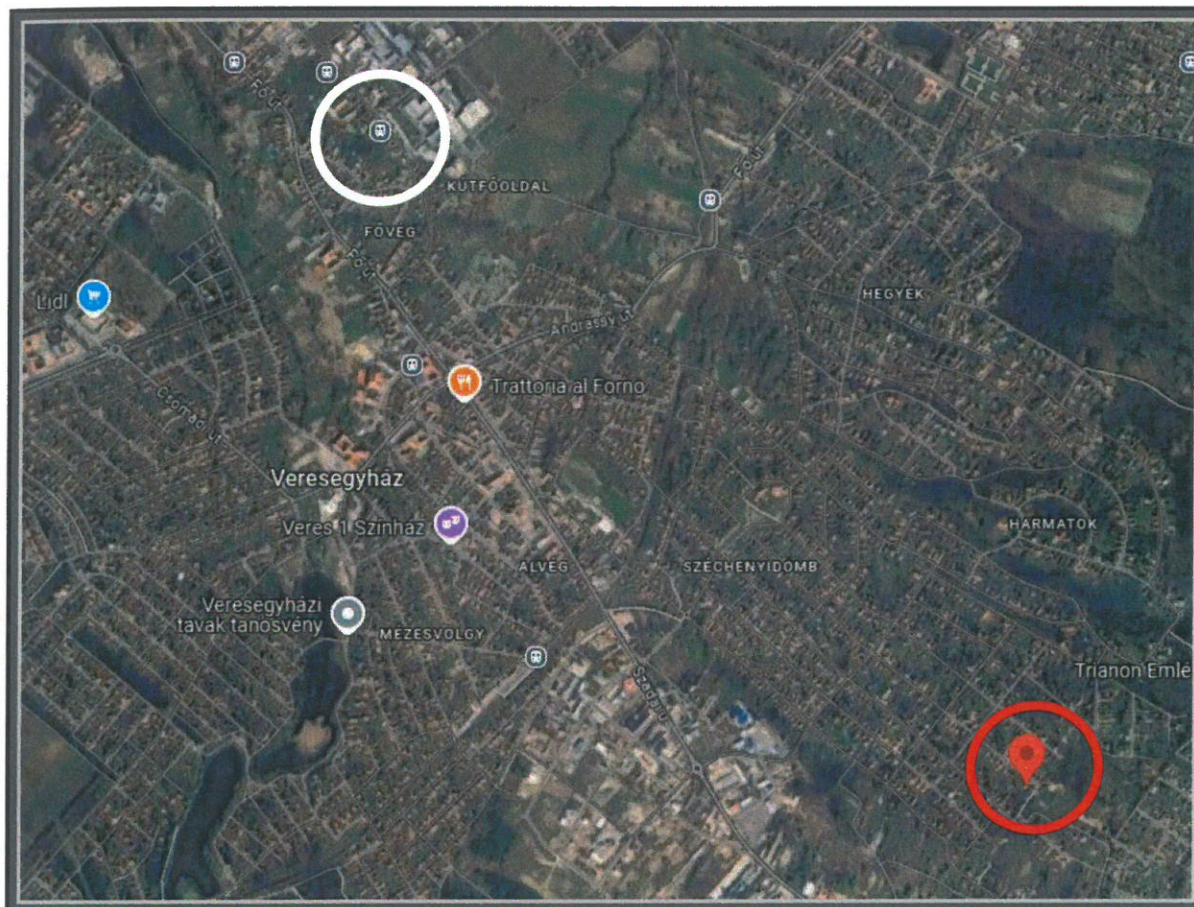
Fajlagos érték: 27 800 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

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

Korrigált fajlagos érték: 31 970 Ft/m²

Veresegyház, Kökény utca 40.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 974 m²

Megállapított érték: 30 000 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 30 801 Ft/m²

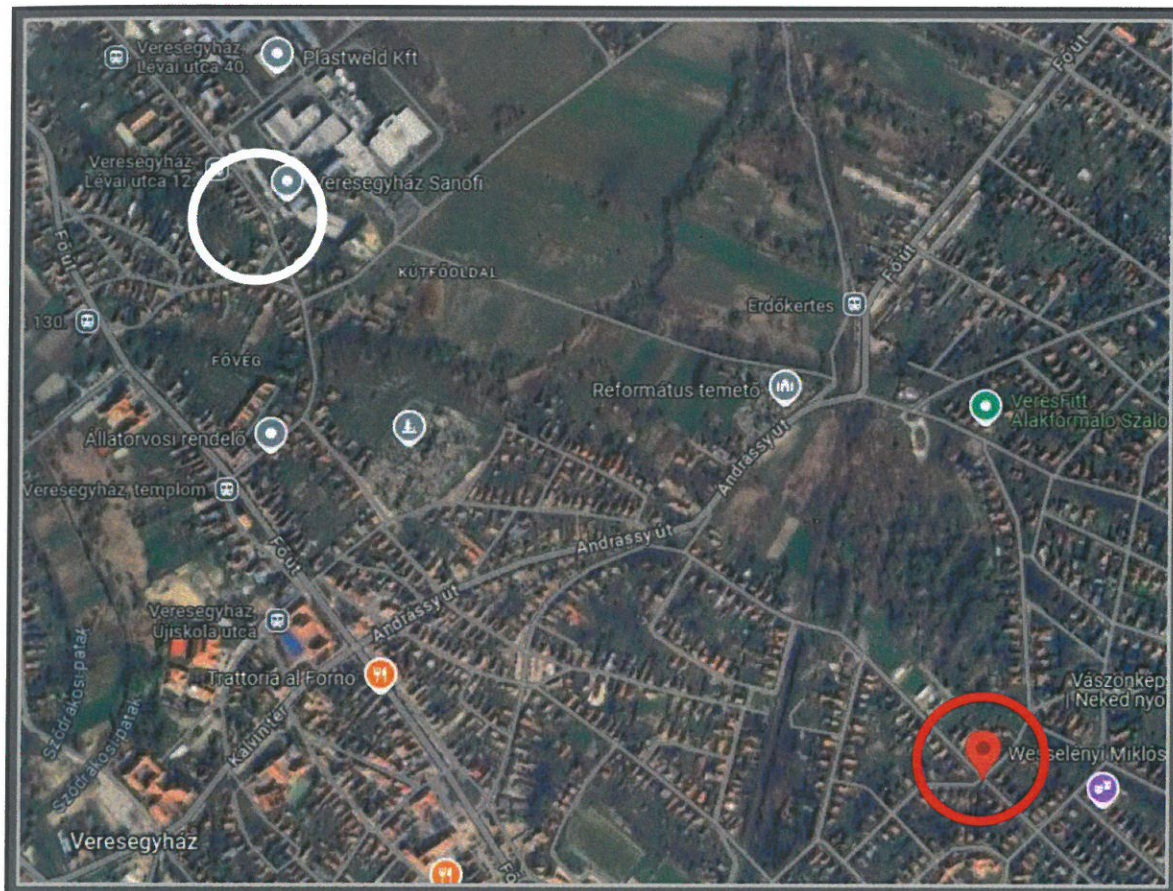
Korrektíós tényezők:

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

összesen: - 10 %

Korrigált fajlagos érték: 27 000 Ft/m²

Veresegyház, Wesselényi Miklós utca 786/70.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2023

Ingatlan művelési ága: belterületi telek

Ingatlan területe: 1 137 m²

Megállapított érték: 42 405 300 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

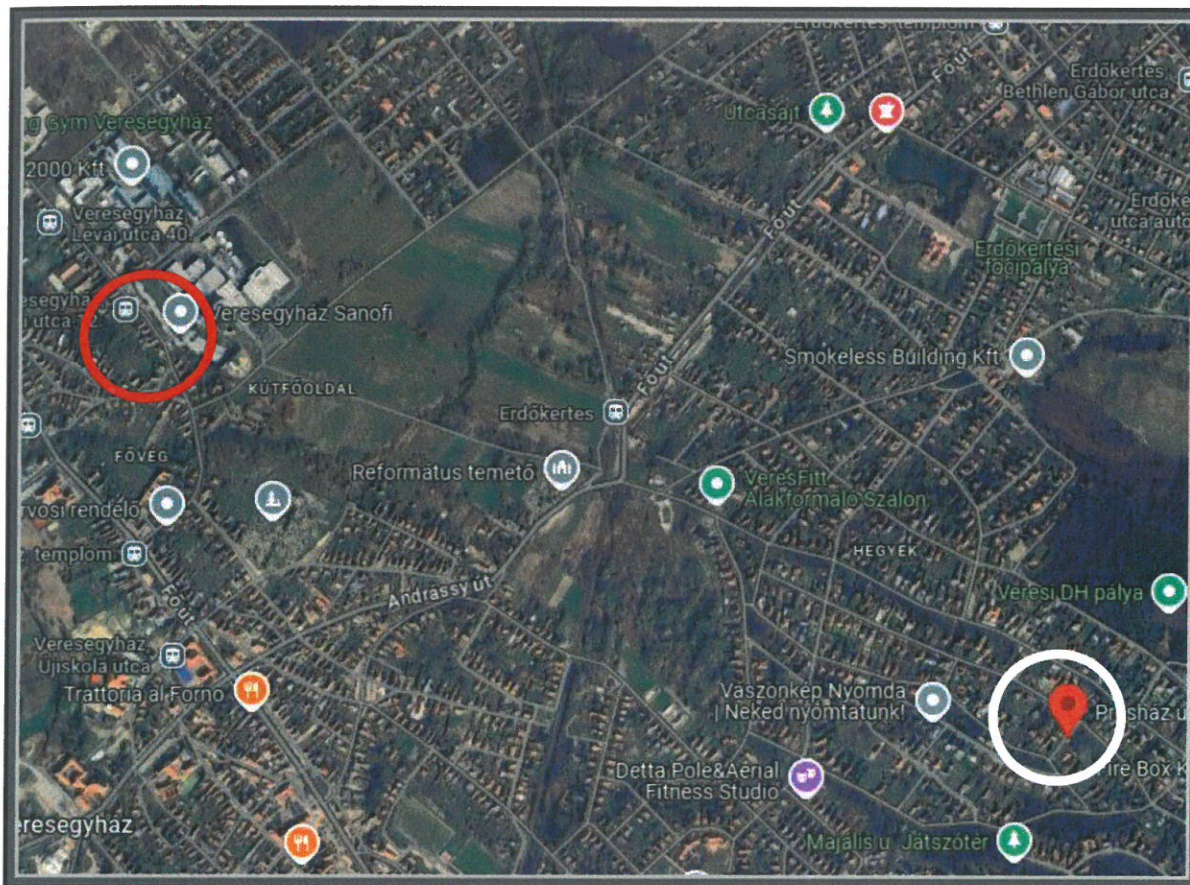
Fajlagos érték: 37 296 Ft/m²

Korrektációs tényezők:

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

Korrigált fajlagos érték: 33 566 Ft/m²

Veresegyház, Présház utca 3.:



Az összehasonlító ingatlan helyzete az értékelendő ingatlanhoz viszonyítva

Illetékkötelezettség keletkezése: 2024

Ingtalan művelési ága: belterületi telek

Ingtalan területe: 1 388 m²

Megállapított érték: 55 000 000 Ft

Tulajdoni hányad: 1/1

Fajlagos érték: 39 625 Ft/m²

Korrekción tényezők:

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

összesen: - 5 %

Korrigált fajlagos érték: 37 644 Ft/m²

A belterületi telek érték megállapításához felhasznált piaci összehasonlító adatok (16. – 20. oldalak) táblázatba foglalva:

Helyiség	Ingatlan jellege	Ingatlan területe (nm)	Bejelentett ár (Ft)	Fajlagos érték (Ft)	Korr. %	Korr. fajlagos érték (Ft)
Veresegyház, Lajta B. u.12	belter. telek	1 297	31 750 000	24 480	15	28 151,5
Veresegyház, Revetek u.23	belter. telek	1 277	35 500 000	27 800	15	31 969,5
Veresegyház, Kökény u. 70	belter. telek	974	30 000 000	30 801	-10	27 720,7
Veresegyház, Wesselényi u.	belter. telek	1 137	42 405 300	37 296	-10	33 566,2
Veresegyház, Présház u 3	belter. telek	1 388	55 000 000	39 625	-5	37 644,1
Átlag:				32 000		31 810,4

8.2. Az ingatlanon található építmények értékének megállapítása költségalapú értékelési módszerrel

A **költségalapú érték** a megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. Az ingatlan újraelőállítási költsége fajlagos költségei korrekciókkal meghatározhatók, a Magyar Építész Kamara által ellenőrzött, „Építőipari költségbecslési segédlet 2024” kiadványban rögzítettekben.

Az értékelésnél alkalmazott területek:

- Iroda: 74,9 m²
- Istálló: 285,0 m²
- Ló futtató: 90,8 m²
- Tároló: 550,2 m²
- Fedett lovarda: 1.172 m²
- Melléképület: 139,10 m²
- Összesen: 2.312,0 m²
- Különleges burkolatú gyakorló pálya: 1839,0 m²
- térkövel burkolt felült: 2197,0 m²
- füves terület: 7.727 m²
- Összesen: 14.075 m²

Iroda:



Figyelembe vett terület: 74,9 m²

Újraelőállítási költség: 418.500 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 20%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $418.500 * (1,0-0,2) + 31.810,4 = 366.610 \text{ Ft/m}^2$

Az iroda költségalapú értéke: $74,9 * 366.610 \text{ Ft/m}^2 = 27.459.089 \text{ Ft}$

azaz Huszonhétmillió-négy százötvenkilencezer-nyolcvankilenc forint

Istálló:



Figyelembe vett terület: 285,0 m²

Újraelőállítási költség: 514.200 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $514.200 * (1,0-0,3) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 391.750 \text{ Ft/m}^2$

Az istálló költségalapú értéke: $285,0 * 391.750 \text{ Ft/m}^2 = 111.648.750 \text{ Ft}$

azaz Egyszáztizzenegymillió-hatszáznegyvennyolcezer-hétszázötven forint

Ló futtató:



Figyelembe vett terület: 90,8 m²

Újraelőállítási költség: 246.500 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 15%

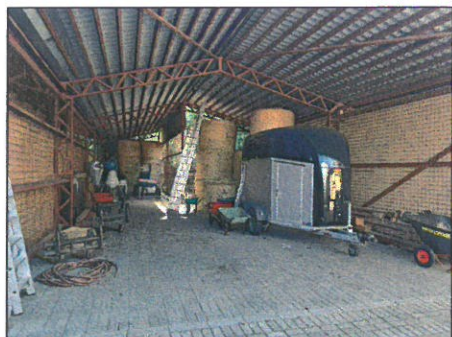
Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $246.500 * (1,0-0,15) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 241.335 \text{ Ft/m}^2$

A ló futtató költségalapú értéke: $90,8 * 241.335 \text{ Ft/m}^2 = 21.913.218 \text{ Ft}$

azaz Huszonegymillió-kilencszáztizenháromezer-kettőszáztizennyolc forint

Tároló:



Figyelembe vett terület: 550,2 m²

Újraelőállítási költség: 193.800 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $193.800 * (1,0-0,3) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 167.470 \text{ Ft/m}^2$

A tároló költségalapú értéke: $550,2 * 167.470 \text{ Ft/m}^2 = 92.141.994 \text{ Ft}$

azaz Kilencvenkettőmillió-egyszáznegyvenegyszer-kilencszázkilencvennégy forint

Fedett lovarda:



Figyelembe vett terület: 1.172,0 m²

Újraelőállítási költség: 402.600 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 15 %

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

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

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

azaz Négyszázharmincnyolcmillió-háromszázötvenezer-négyszáznegyven forint

Melléképület:



Figyelembe vett terület: 139,1 m²

Újraelőállítási költség: 622.000 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 10%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

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

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

azaz Nyolcvankettőmillió-kettőszázkilencvenkettőezer-kilencszázötvenegy forint

Különleges burkolatú gyakorló pálya:



Figyelembe vett terület: 1.839,0 m²

Újraelőállítási költség: 8.300 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 20%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $8.300 * (1,0-0,2) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 38.450 \text{ Ft/m}^2$

A különleges burkolatú gyakorló pálya költségalapú értéke: $1839,0 * 38.450 \text{ Ft/m}^2 = 70.709.550 \text{ Ft}$

azaz Hetvenmillió-hétszázkilencezer-ötszázötven forint

Térkövel burkolt felület:



Figyelembe vett terület: 2.197,0 m²

Újraelőállítási költség: 15.040 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: – 30%

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: $15.040 * (1,0-0,3) + 31.810,4 \text{ Ft/m}^2 = 42.338 \text{ Ft/m}^2$

A térkövel burkolt felület költségalapú értéke: $2.197,0 * 42.338 \text{ Ft/m}^2 = 93.016.586 \text{ Ft}$

azaz Kilencvenhárommillió-tizenhatezer-ötszáznyolcvanhat forint

Füves terület:



Figyelembe vett terület: 7.727,0 m²

Újraelőállítási költség: 0 Ft/m²

Avulás miatti korrekció: 0 %

Ingatlanhoz tartozó földterület fajlagos értéke: 31.810,4 Ft/m²

Korrigált fajlagos érték: 0 + 31.810,4 Ft/m² = 31.810,4 Ft/m²

A térkövel burkolt felület költségalapú értéke: 7727,0 * 31.810,4 Ft/m² = 245.798.961 Ft

azaz Kettőszáznegyvenötmillió-hétszázkilencvennyolcezer-kilencszázhatvanegy forint

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

	Terület (m ²)	Számított érték (Ft)
Iroda	74,9	27 459 089
Istálló	285,0	111 648 750
Ló futtató	90,8	21 913 218
Tároló	550,2	92 141 994
Fedett lovarda	1 172,0	438 351 440
Melléképület	139,1	82 292 951
Különleges burkolatú gyakorló pálya	1 839,0	70 709 550
Térkövel burkolt felület	2 197,0	93 016 586
Füves terület	7 727,0	245 798 961
Összesen:	14 075,0	1 183 332 539

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

1 183 332 539 Ft,

azaz Egymilliárd - egyszáznyolcvanhárommillió - háromszázharminckettőezer –
ötszázharminckilenc forint

10. Szakértői nyilatkozat

Alulírott dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő ezennel legjobb tudása, és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja a Veresegyház, Lévai utca 26. számú, kivett lakóház, udvar, csarnok épület, gazdasági épület, tároló-pihenő, melléképület, kivett, közforgalom elől elzárt magánút, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan értékelésével kapcsolatban:

- Kijelentem, hogy a szakvéleményem a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara 2/2020. számú módszertani útmutatójában leírtak szerint készült el.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- A vagyonerőtelő nem végezett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- A vagyonerőtelő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és azt a vagyonerőtelő megbízhatónak vélt.
- Ez a vagyonerőtelés a rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásom mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, a vagyonerőtelő személye, a **dr. Tácsik Mihály** megnevezése vagy a vagyonerőtelőre vonatkozó bármely utalás) nem hozható nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a **dr. Tácsik Mihály** -al történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven **öt** példányban írásban és **egy** példányban elektronikusan rögzített formátumban készült.
- A szakvélemény a keltezésétől számított 6 hónapig érvényes

Gödöllő, 2024. október 15.



dr. Tácsik Mihály
igazságügyi szakértő

11. Mellékletek

- 11.1 Tulajdoni lap másolat
- 11.2 E-hiteles térképmásolat (M = 1 : 2000)
- 11.3 A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés
- 11.4 NAV adatszolgáltatási  rtes t s



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75645/2024

2024.09.23

1. melléklet

VERESEGYHÁZ

Szektor: 61

Belterület 126/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút	0	681	0.00		

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34845/2009.01.29

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34843/2009.01.29

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60927/2010.07.05

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 229590/3/2020.05.14

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Zsaklin

sz.név: Vincze Zsaklin

szül. : 1990

a.név : Fekete Judit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75410/2024

2024.09.23

Szektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 126/2 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Lévai utca 26.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar csarnoképület, 2 gazdasági épület, tároló-pihenő melléképület

0

1.0269

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34845/2009.01.29

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 34843/2009.01.29

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60927/2010.07.05

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 229590/3/2020.05.14

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Zsaklin

sz.név: Vincze Zsaklin

szül. : 1990

a.név : Fekete Judit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 231448/2/2020.06.04

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 126 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 255143/2021.12.14

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75646/2024

2024.09.23

Szektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület 131 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Lévai utca 24.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	3125	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 67096/2011.10.18

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1527/3125 34838/2009.01.29

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 504/3125 43266/2011.04.19

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 850/3125 60812/2011.09.13

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 244/3125 67096/2011.10.18

jogállás: tulajdonos

név : Vincze Zsaklin

sz.név: Vincze Zsaklin

szül. : 1990

a.név : Fekete Judit

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 60450/2005.10.28

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 34838/2009.01.29

Holtig tartó hasznélvezeti jog

jogosult:

név : Vincze Tamás Tibor

sz.név: Vincze Tamás Tibor

szül. : 1970

a.név : Szekeres Mária

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Honvéd utca 9.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 43266/2/2011.04.19

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/75646/2024

2024.09.23

Szektor: 61

VERESEGYHÁZ

Belterület

131 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 60812/2011.09.13

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: keletkezett a 133 (493 m2 terület) és a 134 (357 m2 terület) helyrajzi számú ingatlanok megosztásából.

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 67096/2011.10.18

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás: 244 m2 terület átjegyezve a 135 helyrajzi számú ingatlanból.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 62287/2012.09.03

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának ténye feljegyezve.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

2. melléklet

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

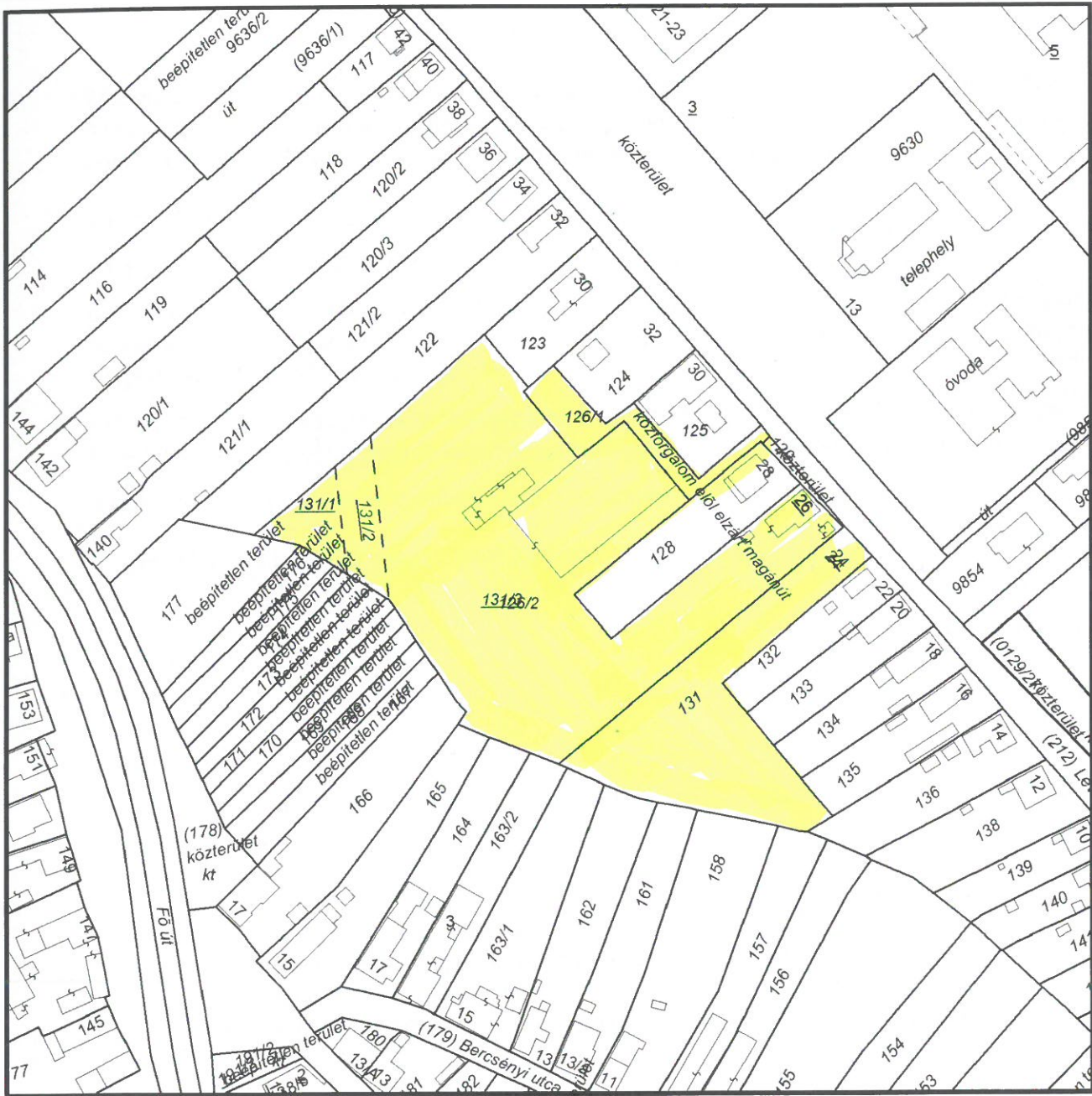
2024.09.23 08:34:36

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ belterület 126/2

Megrendelés szám: 7/3081/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 52151080002024



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

A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés

Készült a Veresegyház Város Önkormányzata (2112 Veresegyház, Fő út 35.) K/21678-1/2024 iktatószámú megbízásában elrendeltek szerint a Veresegyház, Lévai utca 26. szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítását eredményező helyszíni bejárásról.

A helyszíni bejárás kezdési időpontja: 2024. szeptember 23. 11:00 óra

A helyszíni szemlére eljött az ingatlan tulajdonosának férje, Vincze Tamás Tibor.

Bejártuk az értékelendő ingatlanokat (Hrsz.: 126/1, 126/2, 131) melyek a valóságban összefüggőek, egy egységet képeznek. A tulajdonos is egy egységként kezeli a három helyrajzi számon lévő ingatlanokat.

A bejárás során tapasztaltakat feljegyzésben rögzítettem, számításaimnál felhasználtam, a helyszínen fénykép-felvételeket készítettem, melyeket a dokumentációban bemutatok.

A helyszíni bejárás során semmilyen zavaró körülmény nem akadályozta a munkámat.

A helyszíni bejárást 2024. szeptember 23-án 12.00 órakor fejeztem be.

Gödöllő, 2024. szeptember 23.



dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő
(ingatlan-értékelés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékelés)
nyilvántartási szám: 008810, szakértői igazolvány szám: SZ 280719
2100 Gödöllő, Tábornok utca 23. Tel: 20/9415-803, e-mail: magyartolgy@invitel.hu



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága

Elektronikusan hitelesítette
Kurgyis Ferenc

2024.10.07. 11:52

Iktatószám: 4225592261
Ügyintéző: dr. Csányi Zsuzsanna
Telefonszám: (1) 427-5488
Ügyszám: 2616933825
Adóazonosító szám: 77574141-1-33
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi
értékatbázisából



4225592261

4. melléklet

DR. TÁCSIK MIHÁLY
GÖDÖLLŐ
TÁBORNOK UTCA 23.
2100

É R T E S Í T É S

A(z) DR. TÁCSIK MIHÁLY (adózó székhelye/lakcíme: 2100 GÖDÖLLŐ TÁBORNOK U. 23, adózó adószáma: 77574141-1-33) kérelmező 2024. szeptember 25. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Veresegyház, Lévai utca 26 szám alatti ingatlan tekintetében teljesítem.

Tájékoztatom, hogy a megadott időintervallumban csak kevés adat állt rendelkezésre, ezért az adatszolgáltatás teljesítése érdekében a kezdő időpontot kiterjesztettük korábbi időpontra, valamint a környező településekre.

BUDAPEST, 2024. október 7.

Kurgyis Ferenc
osztályvezető

Erről értesül:

1. a címzett
2. irattár

Adóigazgatási Osztály I.

1134 BUDAPEST DÓZSA GYÖRGY ÚT 128-132. Telefonszám: (1) 427-3200 Fax: (1) 427-3998

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!