

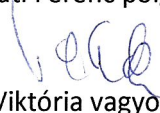


Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. június-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház belterület 2285 hrsz-ú halastó és kivett beépítetlen terület megvásárlása

Előterjesztő:  Cserhádi Ferenc polgármester

Közreműködött:  Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

Szakmai egyeztetés:  Jovanović Dragutin főépítész, kabinetvezető

Az előterjesztés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben, az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta:  Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veresegyház belterület 2285 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület, halastó besorolású, összesen 2 ha 1561 m² területnagyságú ingatlan 1/1 tulajdonosa a Fóti Centrum Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Fóti Centrum Kft.) A tulajdonos ügyvezető azzal keresett meg, hogy értékesítési szándékuk áll fenn és első körben Veresegyház Város Önkormányzata részére kívánják felkínálni a lehetőséget. Ez az ingatlan az Öreg-tó déli traktusa, az úgynevezett Kocka-tó.

Az Öreg-tó jelenleg 3 helyrajzi számon van nyilvántartva, melyből kettőnél Veresegyház Város Önkormányzata a kizárólag tulajdonos. Az Öreg-tó déli részének megvásárlása városfejlesztési és ökológia szempontokat is figyelembe véve egyértelműen fontos stratégia kérdés.

A tulajdonos első megkeresésekor 42.000.000,- Ft eladási áron kínálta a tavat. A csatolt ingatlanszakértői vélemény alapján a tó piaci értéke 45.700.000,- Ft. Az ügyvezetővel folytatott tárgyalás bruttó 40.000.000,- Ft-os vételárat eredményez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását a Veresegyház 2285 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület, halastó besorolású ingatlan megvásárlásához bruttó 40.000.000,- Ft-os vételáron.

Mellékletek:

- ingatlanszakértői vélemény
- tulajdoni lap

Veresegyház, 2025. május 27.



Cserhádi Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezete a K513 Tartalékok, általános tartalék előirányzaton áll rendelkezésre, amelyről a K6 Beruházások előirányzatra szükséges átcsoportosítani a vételár összegét.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

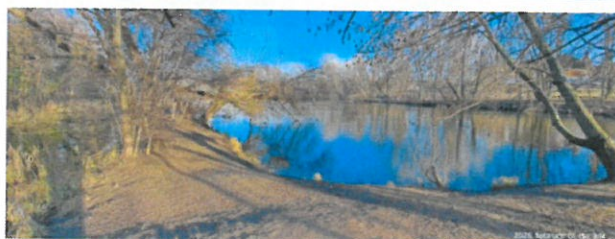
Határozati javaslat:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Fóti Centrum Kereskedelmi és Ipari Korlátolt Felelősségű Társaság (adószám: 12890729-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-370505, székhely: 1151 Budapest, Szántófeld u. 6.) 1/1 tulajdoni hányadát képező Veresegyház belterület 2285 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület, halastó besorolású ingatlan megvásárlásához bruttó 40.000.000,- Ft, azaz Negyvenmillió forint vételáron. Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen döntés meghozatalától számított 1 évig áll fenn. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.
- 2.) Az ingatlan megvásárlása fedezete az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének K513 Tartalékok, általános tartalék előirányzaton rendelkezésre áll, amelyről a K6 Beruházások előirányzatra szükséges átcsoportosítani a vételár összegét.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az önkormányzat 2025. évi költségvetési rendeletének soron következő módosításakor az előirányzatmódosítást vezesse át.
- 4.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására, egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ingatlanvételtől keletkező változást a vagyonnyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2026.06.04.

Felelős: polgármester, jegyző

9kg -td



INGATLANSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2112 Veresegyház, belterület 2285 hrsz.
alatti halastó megnevezésű ingatlanról**

INGATLANSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szakértő neve:	Lábas Balázs (Lamax-immo Kft.)
A szakvéleményt ellenjegyző szakértő jogosultságának igazolása, nyilvántartási szám:	03271 (2002-től)
A jogosultságról az adatok ellenőrizhetőek:	https://oknyir.kh.gov.hu/Kereses/IngatlanVagyonErtekelo
Szemle időpontja:	2025. február 01.
A szakvélemény fordulónapja:	2025. február 18.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	piaci érték meghatározása adás-vétel előkészítésére
Megrendelő:	Veresegyházi Polgármesteri Hivatal

Összefoglaló

Az ingatlan megnevezése:	a) kivett beépítetlen terület, b) halastó Természetvédelmi terület, Védett terület
Az ingatlan címe:	2112 Veresegyház, belterület 2285 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	belterület 2285 hrsz.
Telek területe:	21 561m ²
Felépítmények területe:	0 m ² (nincsenek felépítmények a területen)

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény a tárgyban nevezett ingatlan 1/1-es tulajdoni hányadáról

A 2112 Veresegyház, belterület 2285 hrsz. alatt található a) kivett beépítetlen terület, b) halastó megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes piaci értéke a 2025.02.18-i fordulónapon:

45 700 000 Ft, azaz negyvenötmillió-hétszázezer Ft.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a végső érték mentes az általános forgalmi adó alól!

.....
Lábas Balázs
ingatlanforgalmi szakértő

Az értékelés 21 számozott oldalból + mellékletekből áll, kizárólag elektronikus formában készült.
A szakvéleményben meghatározott érték a 2025.02.18-i fordulónapra érvényes!

Előzmények

A **Veresegyházi Polgármesteri Hivatal**, mint Megbízó (2112 Veresegyház, Fő út 35. Adószám: 15391676-2-13.) megbízta a **Lamax-Immo Kft-t**, (1044 Budapest, Ugró Gyula sor 11. X./59., képviseli Lábás Balázs ingatlanforgalmi szakértő), mint Megbízottat a **Veresegyház, belterület 2285 hrsz.** alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározására. A szakvéleményben szereplő forgalmi érték támpontként szolgál az ingatlan esetleges adásvételi eljárásában való felhasználásához.

A szakértő feladata

Szakértő feladata, hogy figyelembe véve az ingatlan piacát, adottságait, elhelyezkedését, sajátosságait, határozza meg annak jelenlegi, reális piaci (forgalmi) értékét a fordulónap dátumával megegyező időpontban.

A szakértői vizsgálat módszere

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján:

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a hozam alapú és a költség alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

Tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározását **piaci összehasonlító módszerrel** végeztem el, melyet 100 % súlyozással vettem figyelembe. Hozamalapú megközelítés nem készül, ugyanis a tóban található halállományt, az abból származó bevételeket és kiadásokat Megbízó utasítására nem kellett vizsgálni. A költség alapú értékelés jelen esetben nem releváns.

Helyszíni felmérés

A helyszíni szemlét Megbízó és Tulajdonos nélkül, 2025. február 1-én tartottam. Ennek során az ingatlant beazonosításra került, a területet bejártam, ill. a szemlén részletes fotódokumentáció készült.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2112 Veresegyház, belterület 2285 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	belterület 2285 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányaduk:	Fóti Centrum Kereskedelmi és Ipari Kft. (1/1)
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Teherlap bejegyzések:	-
Egyéb bejegyzések:	Természetvédelmi terület, Védett terület
Bérlő:	nincs róla információ
Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	jellemzően lakóházak, ill. vendéglátó egységek, valamint az Ivacsi tó
Településen belüli elhelyezkedése:	Tópart
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, de a vizsgált ingatlan területén futó utak nem burkoltak
Tömegközlekedés:	busz, vonat, gépkocsi
Hasznosítás jelenlegi formája:	tulajdonosa által hasznosított halastó
Legcélszerűbb hasznosítás:	halastó, pihenőövezet
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	az esetlegesen fennálló halállomány
Egyéb:	Az ingatlan halastóként nyilvántartott, a parton jelentős számú horgászstéggel. Megbízó utasítására a tóban található halállománnyal nem kalkuláltunk, azt semmilyen formában nem vettük számításba. Cégértékelést nem végeztünk, az ingatlanon esetlegesen bejegyzett, vagy korábban bejegyzett tevékenység cégértéke nem jelenik meg az ingatlan értékében, különösképpen a horgászati tevékenységre vonatkozóan! Tárgyi ingatlan önálló hrsz-en nyilvántartott, önállóan is piacképes ingatlan, azonban egy nagyobb ökoszisztéma részét képezi, így azon belül lekeríteni, önállóan hasznosítani nem lehet.

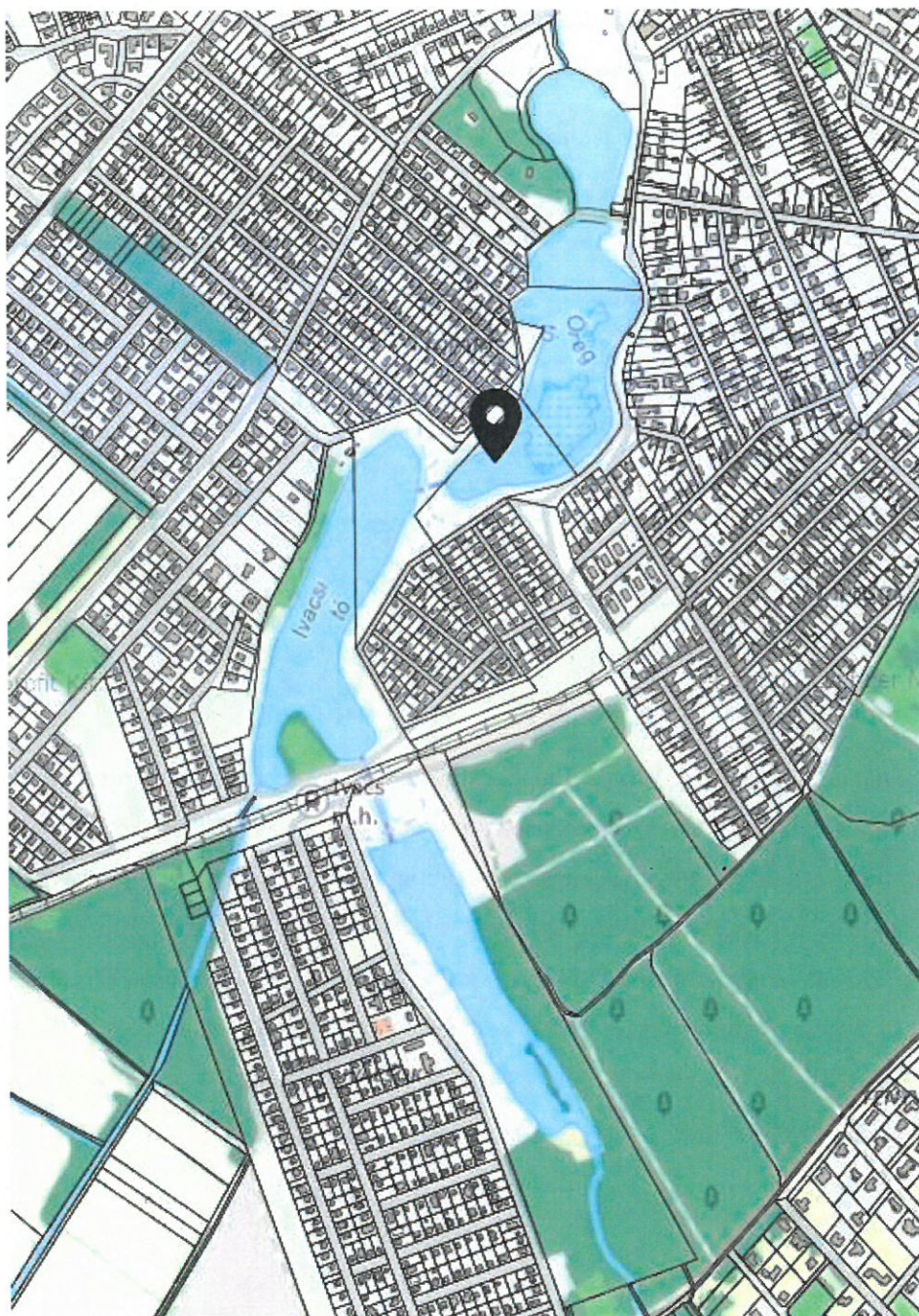
Veresegyház város a főváros ÉK-i agglomerációjában, a közigazgatási határtól 15 km-re, 2856 ha-os területen elhelyezkedő, 20923 lakosú (2024-es adat) 1990 óta dinamikusan fejlődő település. Könnyű és gyors megközelítése a Fót-(Csomád), vagy Gödöllő-(Szada) irányából lehetséges.



Az értékelt ingatlan Veresegyház Tópart részében található Öreg-tó (vagy Malom-tó) területe, mely a központtól alig 1 km-re, V-1 jelű vízgazdálkodási, valamint a Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezetekben fekszik. Környezetében jellemzően lakóházak, ill. vendéglátó egységek, valamint az Ivacsi tó van. A környék infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a környező utcák szilárd burkolattal ellátottak, ahol minden közmű rendelkezésre áll. Tárgyi ingatlan területén lévő közlekedési célú terület nem aszfaltozott, ill. a tárgyi ingatlanon a közművek sem elérhetőek. Az alapellátást biztosító szolgáltatók és intézmények elérhetőek. Tömegközlekedést a MÁV, a Volán, ill. a város autóbuszjáratai biztosítják, a megállók a közelben vannak.



Tárgyi ingatlan településen belüli elhelyezkedése



**A városban található tórendszer, melyeket a Szódrákosi-patak köt össze
(jelölve az Öreg-tó érintett része)**

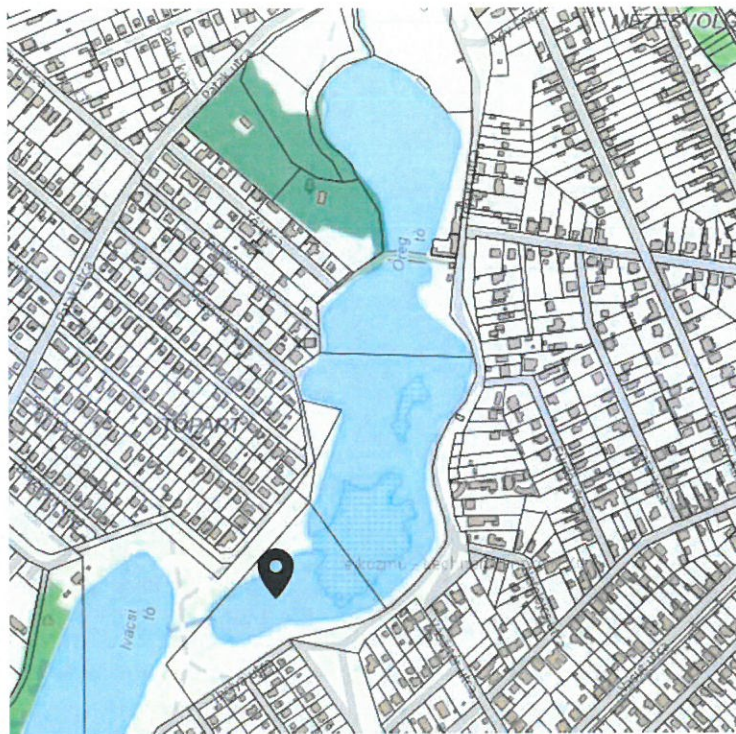


Tárgyi ingatlan és tágabb környezete (csak szimbolikus jelölés)

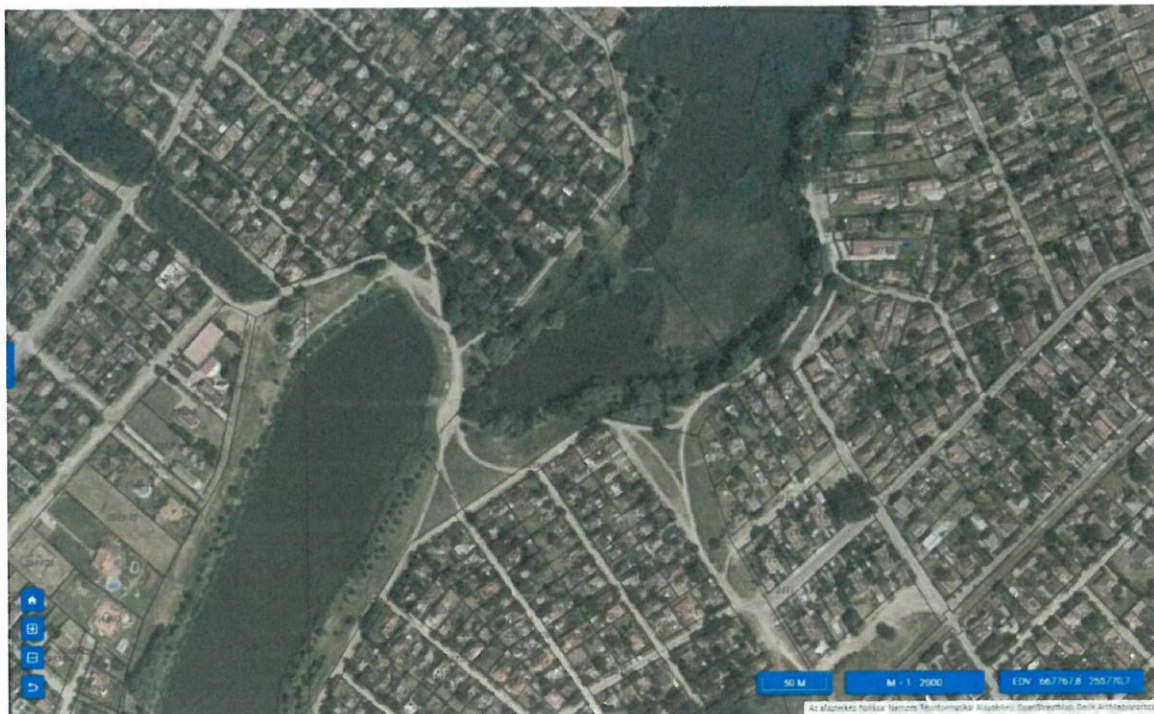


Tárgyi ingatlan és közvetlen környezete

(jól látható, hogy a vizsgált ingatlan DNY-i területén nem közlekedési célra kijelölt, de közlekedési célú területek vannak)

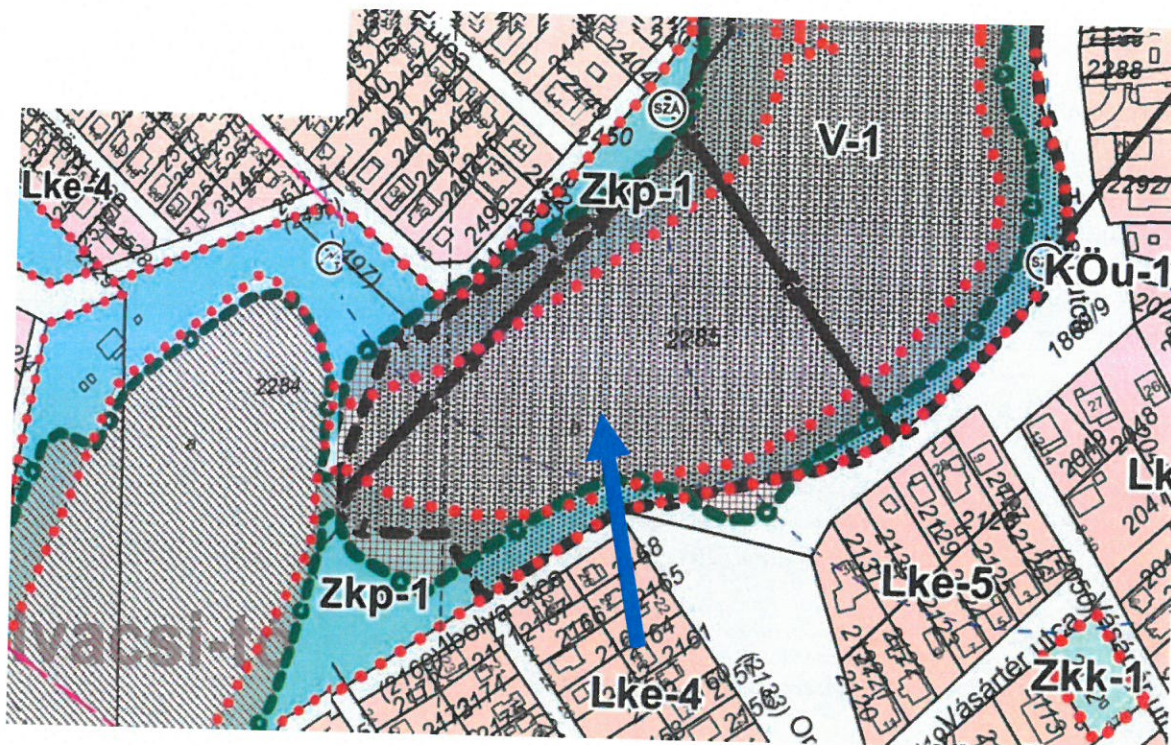


Az Öreg(Malom)-tó 3 részre osztott területe, tárgyi szakvélemény csak a 2285 hrsz-en nyilvántartott DNY-i részt vizsgálja (a vizsgált rész egy tágabb ökoszisztéma része, azt lehatárolni nem lehet)



Az ingatlan területe egy 2005-ös műholdfelvételen
(jól látszik, hogy a telekhatárok az elmúlt 20 évben nem változtak)

A város szabályozási terve szerint a terület a **V-1**, valamint a **Zkp-1** építési övezetbe tartozik:



A telek adatai

Telek teljes területe:	21 561 m ²
- Ebből kivett beépítetlen terület:	3 214 m ²
- Ebből halastó:	18 347 m ²
Alakja:	szabálytalan sokszög, trapézhoz közelítő alak
Felépítmények:	nincsenek
Domborzati viszonyok:	sík
Növényzet:	fák, nádas, ill. füves terület
Övezeti besorolása 1. :	V-1 (vízgazdálkodási terület)
Legnagyobb beépíthetősége:	1%
Szintterületi mutató:	- m ² /m ²
Legkisebb zöldfelületi arány:	- %
Legnagyobb építménymagasság:	5,5 m
Minimálisan újonnan kialakítható telekméret:	- m ²

Övezeti besorolása 2. :	Zkp-1 (közpark – zöldterületi övezet)
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Szintterületi mutató:	- m ² /m ²
Legkisebb zöldfelületi arány:	70 %
Legnagyobb építménymagasság:	7,5 m
Minimálisan újonnan kialakítható telekméret:	- m ²

Az övezetre vonatkozó részletes leírást lásd az alábbiak szerint:

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2019(III.5.) önkormányzati rendelete

a város helyi építési szabályzatáról

✓ Hatályos: 2023. 04. 21

80. Zöldterületi övezetek általános előírásai

87. §

(1) Az zöldterületi övezetekben az övezeti előírásokban felsoroltakon túl a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(3) A zöldterületi övezetekben állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

83. A Zkp-1 jelű közpark - zöldterületi övezet

90. §

(1) Az övezet paraméterei:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 10.000
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 3
- d) Legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány (%): 70

(2) Az övezetben vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető és az ehhez szükséges parkoló kialakítható.

91. A V-1 jelű vízgazdálkodási övezet

99. §

(1) Övezeti paraméterek:

- a) A kialakítható telek legkisebb területe (m²): -
- b) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 1,0
- c) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 0
- d) Legnagyobb szintterületi mutató (m² / m²): -
- e) Legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- f) Legkisebb épületmagasság (m): -
- g) Legkisebb zöldfelületi arány (%): -

(2) Csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.

(3) A kisvízfolyások és tavak fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(4) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5) A záportározóból kivezető vízfolyás, zárt csapadécsatorna méretezését úgy kell elvégezni, hogy az a vizeket biztonságosan el tudja vezetni. A befogadó vízfolyások vízállító kapacitását a végbefogadó Dunáig ellenőrizni kell.

Beépíthetőségi paraméterek - Részletek a Helyi Építési Szabályzathból

A telek nem rendelkezik közművekkel (mellékelve a közműnyilvántartási térkép):



Rövid leírás, története

A településen egy három tóból álló tórendszer található, melynek tagjai É-ről D-i irányba: Öreg (Malom tó) - Ivacsi tó - Pamut tó. Tárgyi ingatlan a tórendszer első elemének, az Öreg-tónak a DNy-i része.

A Malom-tó első okleveles említése 1430-ból való. Gátján már a 15. századtól vízimalom működött. A halastóban a halászat mellett rákásztak is, parti nádasát pedig nádtető, nádpadló készítése céljából telente levágták. A 20. század közepéig a tavat állatok (ló, sertés, szarvasmarha) itatására és fürdetésére is használták, télvíz idején jeget termeltek belőle, melyet veremben tároltak. Nevezetes esemény, hogy 1705. júliusában II. Rákóczi Ferenc seregével Veresegyházon táborozott. További érdekesség, hogy a 18. század végétől Liszt Ferenc zeneszerző nagybátyja, Liszt Ádám bérli a tó halászati jogát a tulajdonos váci püspökségtől. Élénk fürdőélet a két világháború között alakult ki. A tóstrand 1928-ban nyitotta meg kapuit. Az ideérkező vendégek a tó mellett épült vendéglőben találtak szórakozási lehetőséget. Ebben az időben már pezsgő élet volt Veresegyházon. 1959-re a Pest Megyei Tanács Építőipari Vállalata felépítette a jelenleg is részben látható strandépületet a most is használt strandhíddal együtt.

Malom-tó (Veresegyházi Úszószigetek) Természetvédelmi Terület

Az 1985 óta helyi védelem alatt álló Malom-tavat a Sződrákosi-patak felduzzasztásával hozták létre a középkorban. A duzzasztás következtében a vízszint megemelkedett, és egy nagy kiterjedésű, összefüggő, nádas-sásos úszóláp alakult ki. Az úszólápok nem mások, mint vízen úszó, tőzegtalajú „növény- (nád-, sás-, moha- stb.) szőnyegek”. Az úszólápok fontos szerepet játszanak a vizek természetes öntisztulási folyamataiban. Az úszólápok országos viszonylatban is ritka élőhelyek. Növény- és állatvilágukban magas a ritkaságok aránya. Ilyen például a Malom-tóban gyakrabban szem elé kerülő, fehér ernyős virágzatát nyáron bontó gyilkos csomorika. Az úszólápok nádasából időnként a nádirigó dalolása („kara-kara-kit-kit”) csendül fel. Ha óvatosan jár az ember, úszó vízisiklót vagy káprázatos tollazatú jégmadarat is megfigyelhet, ahogy a vízből kiálló facölöpről lesi halzsákmányát. A tó leggyakoribb madara a tőkés réce („vadkacsa”). Tavasszal gyakori látvány, hogy a nádas környezetbe olvadó, barna alapszínű nőtény (tojó) után 5-6 fióka is „pedáloz”. A színpompás, zöldes fejű hím (gácsért) feltűnő színei miatt könnyebb észrevenni.

Forrás: <https://vizesveres.veresegyhaz.hu/tavak/>

Tárgyi ingatlan leírása

A veresegyházi tórendszer egy nagyobb ökoszisztéma része, melyet a Sződrákosi patak és mellékágai (pl. Szadai ág) táplálnak. A patak köti össze a tavakat, illetve a várost elhagyva érinti az Örbottyáni tárolót, majd Sződliget D-i részén torkollik a Dunába.

Tárgyi ingatlan a veresegyházi tórendszer első elemének, az Öreg-tónak a DNy-i részén található. A vizsgálatl érintett terület önálló helyrajzi számon található, azonban nem egy önálló egység.

A terület ugyan nem volt kitűzve, de a közműnyilvántartási térkép, valamint a maps.google térképei alapján hozzávetőlegesen be lehetett azonosítani a sarokpontjait. Az Öreg tó ezen része egy fém rácsos kapuval lezárható, ahol bezárt állapotban is a víz szabadon áramolhat (a kapu nyitva állt a szemle idejében).

A terület két részből áll: a ~85%-ot kitevő halastó, ill. a maradék ~15% kivett beépítetlen területből. Ez utóbbi egy aszfaltozatlan terület, mely a természetben tulajdonképpen közlekedési célú területként funkcionál, de a szabályozási terven nincs közlekedési célú területként megjelölve. Az Ivacsi és az Öreg tavat összekötő terület, mely alatt húzódik a Sződrákosi patak kis szakasza. A közlekedési célú területként való hasznosítás már feltehetően több évtizede fennáll (egy 20 éves, 2005-ös műholdfelvétel is bizonyítja, hogy már akkoriban is így hasznosították – ezt a műholdkép is csatolásra került).

A halastóként nyilvántartott, ~1,8 ha-os terület nagyrészt vízfelület, ill. kisebb részben a tó körüli zöldsáv, ahol fák vannak, ill. gyalogösvény húzódik. A tó ÉNy-i részénél egy gyalogosan is járható töltés húzódik. A tó közepén található egy kis sziget, amelyet sűrű nádas borít, de gyalogösvény található rajta. Ezt a kis szigetet egy felújított fahídon át lehet megközelíteni. Ezen részen gazdag állat- és növényvilág található, melyek miatt a terület védett státuszban van, ill. Természetvédelmi területként is bejegyzett.

A tó nincs elkerítve, bárki által szabadon bejárható. A tó körül több stég is található, ezek tulajdonviszonyáról nincs információnk.

Megbízó utasítására a tóban található halállománnyal nem kalkuláltunk, azt semmilyen formában nem vizsgáltuk, ill. nem vettük számításba.

Piaci összehasonlító értékelés

A telek területe (m2)	21 561	halastó, kivett beépítetlen terület (V-1 és Zkp-1 övezet)			
A környezet fajlagos telekárói					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Elhelyezkedés, fekvés	Veresegyház, Öreg tó	Iklad, 05/8 hrsz.*	Fejér m., Mezőszilas, Alsóbogárd	Baranya megye, Garé**	
Rövid leírás		közp.tól 2 km-re halastó és telepített faállomány	Közép- és Alsóbogárd határán, Balaton 35 km-re, (kiépített tó 3,3 ha)	kiépített 2 db horgásztó (8e és 2e m2), 2 db épület	
Közművesítettség	környező utcákból érhetőek el	saját tr. állomás a területen, víz, gáz utcában	villany 100-ról érhető el	kiépített ipari áram, ivóvíz, zárt szennyvíztároló	
Méret (m2)	21 561	110 000	50 000	35 000	
Ár / Kínálati ár (MFt)		300,0	210,0	70,66	
Fajlagos érték (Ft/m2)		2 727	4 200	2 019	
Adatforrás időpontja		2025.02. ingatlan.com 33611142	2025.02. ingatlan.com 34040361	2025.02. ingatlan.com 34577105	
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	
Kínálati ár		-20%	-20%	-20%	
Elhelyezkedés településen belül		15%	10%	15%	
Települések közötti árszínvonal különbség		10%	10%	20%	
Alak					
Területi méret		15%	10%	5%	
Korlátozott hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%	
Megközelíthetőség		5%	5%	5%	
Domborzat és lejtéviszonyok					
Nem önálló tó (egy tó része)		-20%	-20%	-20%	
Meglévő közművek		-10%		-10%	
Működő horgásztó, kiépítettség		-10%		-10%	
Újjáépített tó			-20%		
Kerítettség		-5%			
Tó területe a teljes területhez viszonyítva		10%		10%	
Telepített faállomány		-10%			
Összes módosítás		-30%	-35%	-15%	
Módosított alapár		1 909	2 730	1 716	
Módosított alapár kerekítés után	2 118				
A telekérték megállapítás					
TÉ=	21 561	m ² x	2 118	Ft / m ² =	45 674 244 Ft
Összesen:		45 700 000 Ft			

* az ingatlan 2 db (2012-ben és 2016-ban épült) fából készült könnyűszerkezetes felépítményt tartalmaz, a teljes terület oszlopos vadhálóval kerített, ill. zúzottkő belső utat is tartalmaz. Minderre ~50M Ft-ot korrigálunk a kínálati árból, így 300M Ft-on fogadtuk el a kínálati árat.

** az összehasonlító ingatlan 2 db közepes állapotú faházat tartalma (40 fős), ill. kerti építményeket. Fentieket összesen 30M Ft-ban vettük figyelembe, így az ingatlan kínálati árát 70,66M Ft-ban határoztuk meg.

A rendelkezésre álló megfelelő összehasonlító adatok szükségessége miatt az összehasonlító adatok vizsgálatát országos szintre terjesztettük ki, ill. egyes esetekben az átlagost meghaladó korrekciók alkalmazása volt indokolt és szükségszerű.

Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározását **piaci összehasonlító** módszerrel végeztük el, melyet 100 % súlyozással vettük figyelembe. Hozamalapú megközelítést nem végeztünk, ugyanis a tóban található halállományt, az abból származó bevételeket és kiadásokat Megbízó utasítására nem vizsgáltuk. A költség alapú értékelés jelen esetben nem releváns.

Piaci összehasonlító értékelés:

45 700 000.- Ft

Hozamalapú megközelítés alapján:

nem alkalmazott

Költség alapú értékelés (ellenőrző módszer):

nem alkalmazott

Súlyozott, kerekített végső érték:

45 700 000,- Ft

Összegzés:

A 2112 Veresegyház, belterület 2285 hrsz. alatt található a) kivett beépítetlen terület, b) halastó megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes piaci értéke a 2025.02.18-i fordulónapon:

45 700 000 Ft, azaz negyvenötmillió-hétszázezer Ft.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a végső érték mentes az általános forgalmi adó alól.

Cégértékelést nem végeztünk, az ingatlanon esetlegesen bejegyzett, vagy korábban bejegyzett tevékenység cégértéke nem jelenik meg az ingatlan értékében, különösképpen a horgászati tevékenységre vonatkozóan!

.....
Lábas Balázs
ingatlanforgalmi szakértő

Megjegyzések, korlátozó feltételek

- Jelen szakértői vélemény nem hitelintézeti felhasználásra, hanem adás-vétel előkészítése céljából készült, így nem tartalmazza az egyes bankspecifikus elemeket. Hitelintézeti felhasználás nem lehetséges.
- Az értékelés során a természetben megtalálható állapotot vettük figyelembe. Épület és építmény a területen nem található, ill. a térképmásolaton, a szabályozási terven és a közműnyilvántartási térképen sem szerepel.
- A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
- Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
- Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
- Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
- Földhivatal által kiadott friss térképmásolatot nem vizsgáltunk, a közműnyilvántartásban és a szabályozási terven szereplő telekhatárokat vettük alapul (ezek megegyeznek).
- Az ingatlan halastóként nyilvántartott, a parton jelentős számú horgászstéggel. Megbízó utasítására a tóban található halállománnyal nem kalkuláltunk, azt semmilyen formában nem vettük számításba.
- Tárgyi ingatlan önálló hrsz-en nyilvántartott, önállóan is piacképes ingatlan, azonban egy nagyobb ökoszisztéma részét képezi, így azon belül lekeríteni, önállóan hasznosítani nem lehet.
- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján a végső érték mentes az általános forgalmi adó alól.
- Cégetértékelést nem végeztünk, az ingatlanon esetlegesen bejegyzett, vagy korábban bejegyzett tevékenység cégértéke nem jelenik meg az ingatlan értékében, különösképpen a horgászati tevékenységre vonatkozóan!

Szemle időpontja: 2025.02.01.

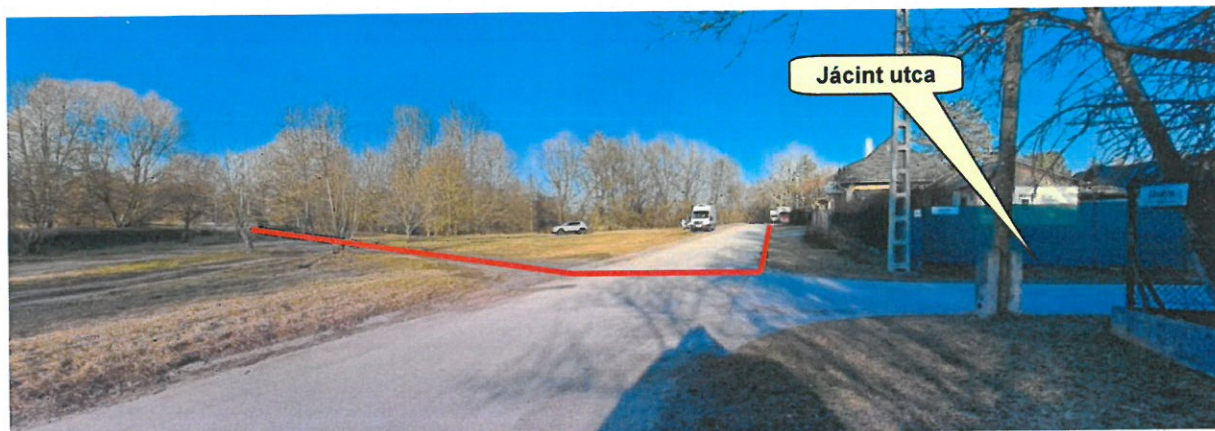
A terület D-i része



Lehatárolt terület



A terület D-i része



Részben tárgyi ingatlan területéhez tartozik a két tó közötti közlekedési célú terület is



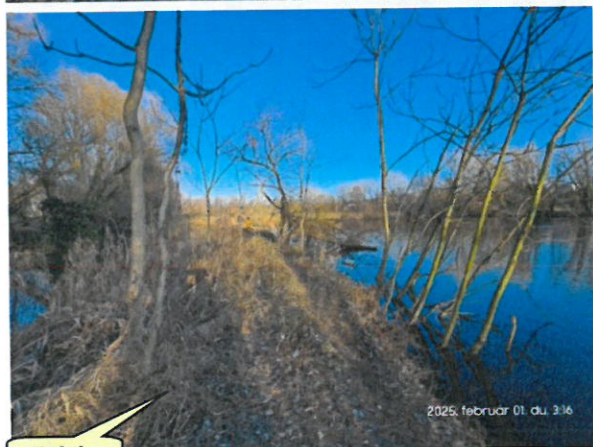
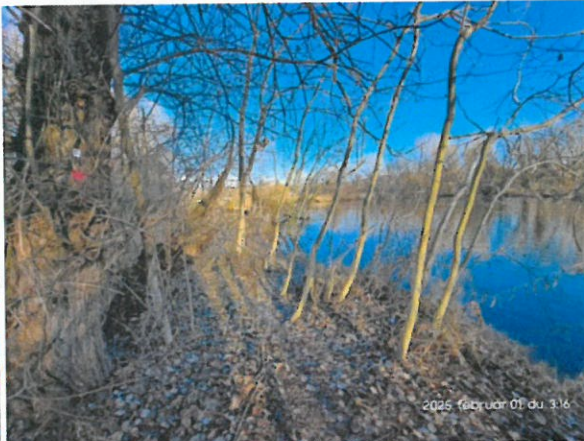
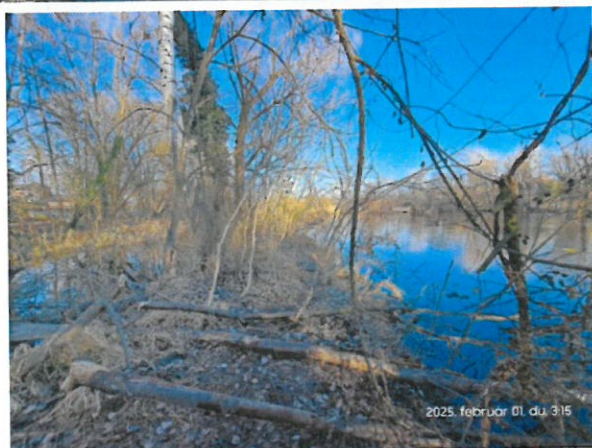
A terület DNy-i része



Sződrákosi-patak



A terület ÉNy-i része

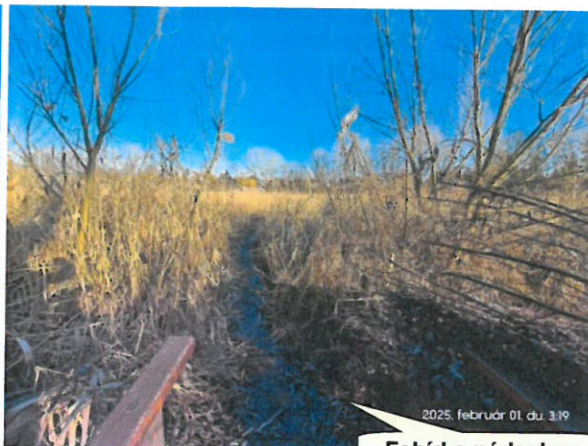


Töltés

Nádas, félsziget



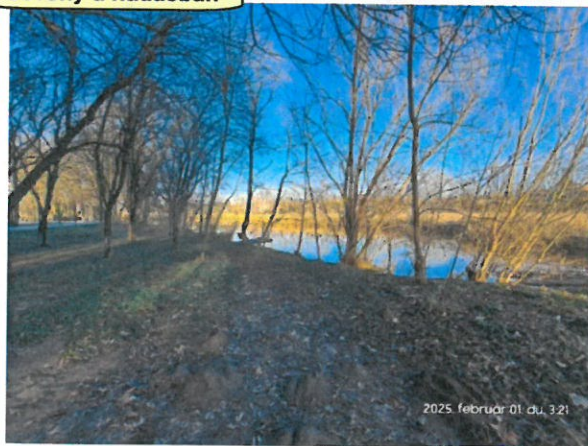
Gyalogosan járható töltés a tavon belül, a belső kis félsziget megközelíthetősége



Fahíd a nádasban



Ösvény a nádasban



A terület ÉNy-i része



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12587/2025

2025.02.17

VERESEGYHÁZ

Szektor: 33

Belterület 2285 helyrajzi szám**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
a Kivett beépítetlen terület	0	3214	0.00	
b halastó	0	1.8347	0.00	
A földrészlet összes területe:		2.1561	0.00	

2.

Természetvédelmi terület

3. bejegyző határozat: 37684/2003 03.12

Védett terület

4. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/2003.01.17

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: FÓTI CENTRUM KERESKEDELMI ÉS IPARI KFT

cím: 1151 BUDAPEST Szántóföld utca 6.

törzsszám: 12890729

III. RÉSZ

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



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/42948/2025
2025.05.27

VERESEGYHÁZ
Belterület 2285 helyrajzi szám

Szektor: 33

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

a Kivett beépítetlen terület		0	3214	0.00	
b halastó		0	1.8347	0.00	
A földrészlet összes területe:			2.1561	0.00	

2.
Természetvédelmi terület

3. bejegyző határozat: 37684/2003 03.12
Védett terület

4. bejegyző határozat: 37068/2008.02.08
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31680/2003.01.17
jogcím: átalakulás
jogállás: tulajdonos
név: FÓTI CENTRUM KERESKEDELMI ÉS IPARI KFT
cím: 1151 BUDAPEST Szántóföld utca 6.
törzsszám: 12890729

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