



Veresegyház Város Önkormányzata

2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

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 25-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház külterület 038/3 hrsz-ú ingatlanon lévő „parasztudvar és rendezvényház” végrehajtott beruházások megváltása, érvényben lévő bérleti szerződés megszüntetése és új bérleti szerződés aláírása

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 külterület 038/3 hrsz-ú, kivett telephely, gazdasági épület besorolása, összesen 16 ha 416 m² terület nagyságú ingatlan északi tájolású részét a Szloviker Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2112 Veresegyház, Patak u. 37., cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-143764, statisztikai számjele: 23116388-9329-113-13, adószáma: 23116388-2-13, továbbiakban: Szloviker Kft.) bérlő. Az elmúlt kb. 8 év alatt a bérlő olyan értéknövelő beruházásokat hajtott végre a bérleményen található istálló jellegű felépítményen, melynek eredményeként egy rendkívül igényes és ízléses parasztházat és rendezvényközpontot alakított ki.

Az elkészített ingatlanszakértői vélemény alapján az értéknövekedés összege 89.530.000,- Ft. A bérlő a bérleti szerződés megszüntetése és az ingatlanon elvégzett beruházások pénzbeli megváltása miatt kereste meg Önkormányzatunkat.

Önkormányzatunknak nincs szándékában az ingatlant értékesíteni, ezért javaslatot teszek arra hogy:

- A bérleti szerződést közös megegyezéssel 2025.06.30. hatállyal bontsuk fel.
- A Szloviker Kft. által a 038/3 hrsz számon végrehajtott értéknövelő beruházásokat a szakértői véleményben megállapított összeg 15%-kal csökkentett értékén, nettó 76.100.500,-Ft, azaz bruttó 96.647.635,-Ft összegben fizessük ki.

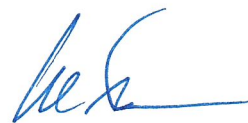
A Szloviker Kft. a terület legeltetésre használt részét, illetve az istállóépület hátsó 1/3 részét még szeretné használni, ezért azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy 2025. július 1-jétől 1 éves időtartamra kössünk bérleti szerződést. Ennek akadályát nem látom, ezért javaslom az éves bérleti díj összegét 660.000,- Ft-ban megállapítani, melyet a bérlő 2 részletben, a szerződés megkötését követően, majd 2026. január hónapban fizessen meg az Önkormányzat felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és döntése meghozatalára.

Mellékletek:

- térkép részlet
- tulajdoni lap
- ingatlan szakértői vélemény

Veresegyház, 2025. június 16.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

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



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Határozati javaslat I.:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Veresegyház külterület 038/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Szloviker Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2112 Veresegyház, Patak u. 37., cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-143764, statisztikai számjele: 23116388-9329-113-13, adószáma: 23116388-2-13) kötött ingatlan bérleti szerződés 2025.06.30. hatállyal, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

Határidő: 2025.06.30.

Felelős: polgármester

Határozati javaslat II.:

- 1.) Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Veresegyház külterület 038/3 hrsz-ú kivett telephely, gazdasági épület besorolású ingatlanon a Szloviker Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2112 Veresegyház, Patak u. 37., cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-143764, statisztikai számjele: 23116388-9329-113-13, adószáma: 23116388-2-13), mint a terület bérlője által az ingatlan felépítményen végrehajtott beruházások bruttó 96.647.635-Ft értéken történő pénzbeli megváltásához, melynek fedezete az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének K513 Tartalékok, általános tartalék előirányzatán áll rendelkezésre, amelyről a K6 Beruházások előirányzatra szükséges átcsoportosítani.
Az Önkormányzat ajánlati kötöttsége a jelen döntés meghozatalától számított 1 hónapig áll fenn.
- 2.) A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat 2025. évi költségvetési rendeletének soron következő módosításakor az előirányzatmódosítást vezesse át.
- 3.) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására, egyben felkéri a jegyzőt, hogy a fenti ügyletből keletkező változást a vagyon-nyilvántartásban vezettesse át.

Határidő: 2026.06.25.

Felelős: polgármester, jegyző

Határozati javaslat III.:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Veresegyház külterület 038/3 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Szloviker Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2112 Veresegyház, Patak u. 37., cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-143764, statisztikai számjele: 23116388-9329-113-13, adószáma: 23116388-2-13) bérleti szerződést kössön 2025.07.01. kezdettel egy éves időtartamra, az ingatlan felépítményének hátsó 1/3 részére és a legelőként használt részre vonatkozóan. Az éves bérleti díj mértéke 660.000,-Ft, melynek megfizetése 2 részletben, a szerződés megkötését követően, majd 2026. januárjában történik.

Határidő: 2025.07.01.

Felelős: polgármester

1. sz. melléklet

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

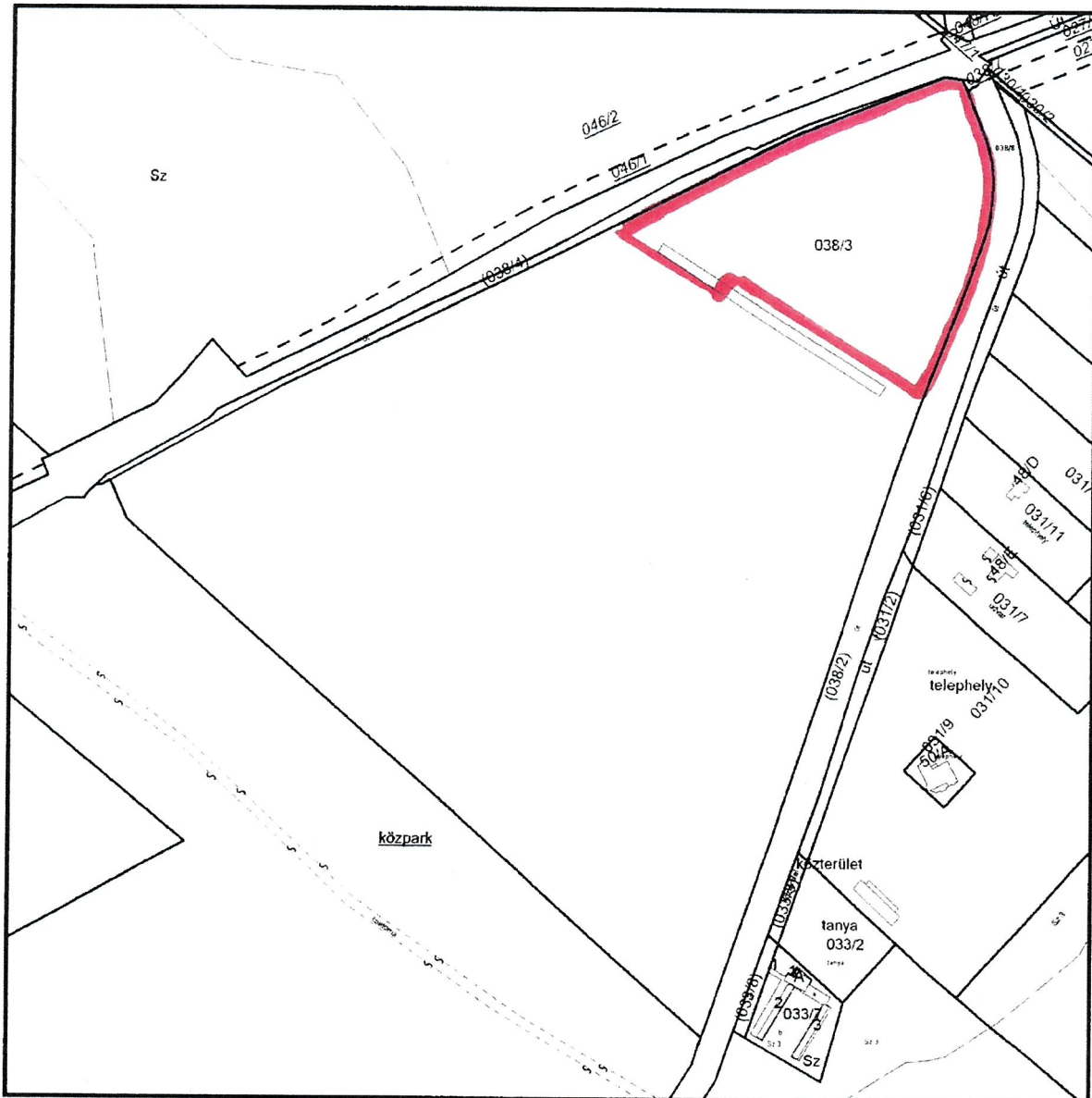
2021.10.26 08:11:57

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ külterület 38/3

Megrendelés szám: 7/6247/2021

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzs szám: 46419940002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/85430/2024

2024.10.25

VERESEGYHÁZ

Szektor: 53

Külterület 038/3 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Patak utca 37.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

min.o

. Kivett telephely, gazdasági épület

0

16.0416

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35367/2005.2004.07.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.

törzsszám: 15730576

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39952/1996/1995.12.14

Gázvezetési szolgalmi jog

4495 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32154/1998.02.03

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 038 hrsz. felosztásából.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 54855/2010.05.21

VezetékJog

1004 m2 nagyságú területre a VMB-125/2009. engedélyszámú (7718) HUMA_VERESEGYHAZ_HUMA 20 kV-os vezetékek javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40904/2018.04.18

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/85430/2024
2024.10.25

VERESEGYHÁZ
Külterület 038/3 helyrajzi szám
Szektor : 53

Folytatás az előző lapról	
III. RÉSZ	
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 233275/2020.06.22	
eredeti határozat: 58539/2/2014.11.17	
Bányaszolgalmi jog	
1926 m2 területre "Magyar-Szlovák földgáz-tranzit DN800, PN 75 szállítóvezeték".	
jogosult:	
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331	
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5.	

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



INGATLANSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

2112 Veresegyház, Patak utca 37. (038/3 hrsz.)

alatti ingatlanon elvégzett beruházások

okozta értéknövekedésről

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:	2024. november 11.
A szakvélemény fordulónapja:	2024. november 11.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	értéknövekedés megállapítása
Megrendelő:	Veresegyház Város Önkormányzata

Összefoglaló

Az ingatlan megnevezése:	kivett telephely, gazdasági épület
Az ingatlan címe:	2112 Veresegyház, Patak utca 37.
Az ingatlan helyrajzi száma:	külterület 038/3 hrsz.
Telek területe:	160 416 m ²
Nettó alapterület:	806 m ²

Szakértői vélemény a tárgyban nevezett ingatlanon elvégzett beruházások okozta értéknövekedésről

A 2112 Veresegyház, Patak utca 37. (038/3 hrsz.) alatt található, Szlovák Zsolt bérlő által 2018-2024 között eszközölt értéknövelő beruházások összege a 2024.11.11-i fordulónapon:

89 530 000 Ft, azaz nyolcvankilencmillió-ötszázharmincezer Ft. A megállapított érték nettó.

A megállapított értékre vonatkozóan lásd a megjegyzéseket, korlátoz feltételeket is!



.....
Lábas Balázs
ingatlanforgalmi szakértő

Az értékelés 35 számozott oldalból + mellékletekből áll, kizárólag elektronikus formában készült.
A szakvéleményben meghatározott érték a 2024.11.11-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, Patak utca 37. – 038/3 hrsz.** alatti ingatlan É-i részén, Szlovák Zsolt részére bérbeadott területen, a Bérelő által az ingatlanon tett értéknövelő beruházások összegének megállapítása céljából. A szakvéleményben szereplő érték támpontként szolgál a Bérbeadó és a Bérelő közötti pénzügyi elszámolásnál.

A szakértő feladata

Szakértő feladata meghatározni, hogy a Bérelő által beépített javak mennyivel növelték a felépítmény értékét a helyszíni szemle fordulónapjának időpontjáig. A jelenlegi és a kiinduló állapot ismert volt, azonban az egyes munkafolyamatok során elvégzett beruházások jelenős része takarásban van, így a szakvéleményben foglaltak nagyrésztben támaszkodnak a Bérelői adatszolgáltatásra. Bérelő a szemlén ismertette az elvégzett munkákat, ill. 2024.11.26-án ~50 db fényképet is küldött a 2018 és 2024 között elvégzett munkafolyamatokról. Bérelő tájékoztatott, hogy egyes munkákat saját beruházásban végezte, egyes munkákra alvállalkozót hívott. A bekerülési költségekről nem nyilatkozott.

A szakértői vizsgálat módszere

Az egyes munkafolyamatok 2018-2024 között, különböző időpontokban készültek. Az elmúlt 7 évben az építőipari anyag- és munkadíjak drasztikusan emelkedtek, így a számlával alátámasztott tételek árai sem lennének mérvadóak.

Mivel részletes költségvetési kiírások nincsenek, ill. saját beruházás lévén nem is készültek, továbbá az egyes tételek (pl. burkolólap pontos cikkszama, beton pontos minősége stb. nem ismert), ezért a bekerülési költségeket részben az Építőipari Költségbecslési Segédletben (röviden ÉKS) szereplő adatok alapján határozhatjuk meg. Ez hozzávetőlegesen határozza meg az árat, hiszen nagy tételszámok átlagai alapján számol.

Az ÉKS minden évben kiadásra kerül (évente egyszer), így az abban szereplő árak folyamatosan frissítésre kerülnek.

Az érték meghatározására kétféle módszer áll rendelkezésre:

- 1) Mivel az egyes munkafolyamatok különböző időpontokban kerültek elvégzésre, ezért az adott munkafázis tételét az ÉKS arra az évre vonatkozó adatai alapján határozzuk meg, majd a KSH által közzétett építőipari termelői árindexek alapján valorizáljuk az adott tétel értékét, figyelembe véve annak hasznos élettartamát és az építés óta eltelt idővel avultatva kapjuk meg az adott beruházás értékét.
- 2) Az épületre vonatkozóan a jelenlegi állapotot 100%-nak véve meghatározzuk a kiindulási állapot műszaki készültségét. Ebben segítenek a rendelkezésre bocsátott fényképek, ill. a telken lévő hasonló jellegű volt állattartó épületek, amelyek hasonló állapotot képviselnek, mint a tárgyi épület kiindulási állapota. A műszaki készültségi szintet az ÉKS-ben található munkanemek szerinti táblázatos kimutatás sarokszámaiból kiindulva állapítjuk meg, figyelembe véve az ingatlan egyedi adottságait is.

Ezek után meghatározzuk az ingatlan jelenlegi piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel. Ezt az értéket szorozzuk a jelenlegi műszaki készültség és a kiindulási állapot %-os különbségével.

Az egyéb építmények (út, terasz, kerítés költségét külön határozzuk meg). Ebben kizárólag a 2024-es adatokra támaszkodunk, az építési költséget az ÉKS 2024-es kiadványa, valamint a nyilvánosan elérhető jelenlegi árak szerint határozzuk meg, figyelembe véve a műszaki- erkölcsi- és piaci avultságokat is.

Az elmúlt években tapasztalható, az építőiparra (is) jellemző hektikus áremelkedések, piaci viszonyok miatt 8 év távlatából nem lehet részletesen modellezni a beruházást, minden apró munkanemre visszamenőlegesen meghatározni az értékeket, ill. a jelentős változások miatt az nem is adna megfelelő képet az értéknövekményről, ezért a 2) módszer szerinti levezetéssel határoztuk meg a növekmény értéket.

Bontást és feltárást nem végeztünk, kizárólag a Bérlő által átadott fotókra tudunk támaszkodni.

Az ingatlant tulajdonosa jelenleg raktárként és rendezvényházként tudja hasznosítani. Az épület tulajdonképpen egy hidegraktár, melynek ~25%-a rendezvényház, ill. az ahhoz kapcsolódó kisebb tároló és vizesblokkok. Hasonlóan egy raktár vagy üzemi épülethez, melynek egy kisebb részében irodai és szociális blokk van elhelyezve.

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 csak a piaci összehasonlító értékelés szerinti értékeléssel végeztük el, majd a megállapított korrekcióval módosítottuk.

Helyszíni felmérés

Megbízó és Bérő előzetes értesítése és időpontegyeztetés után 2024. november 11-én 11:00-kor helyszíni szemlét tartottam, melyen az ingatlan felmérését elvégeztem. Ennek során részletes fotódokumentáció készült. Szemrevételezéssel vizsgáltam az épület egészét, a látható meghibásodásokat. Statikai felmérést nem végeztem, az esetlegesen fennálló, szemmel nem látható szerkezeti hibákról nyilatkozni nem tudok. Tulajdonos részéről nem, Bérő részéről 1 fő vett részt a szemlén.

Bérő 2024.11.26-án az elvégzett munkálatokról munkaközi fotókat bocsátott rendelkezésre.

Tudomásunk szerint az elvégzett munkálatokra Bérő nem kapott konkrét, részletes, az egyes munkanemeket illető utasítást sem a beépített anyagok minőségére, sem a mennyiségére vonatkozóan, azt Bérő saját döntése alapján határozta meg. A munkálatokra nem kötöttek szerződést, ill. az esetleges bekerülési költségeket illetően sem volt előzetes megállapodás.

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	2112 Veresegyház, Patak utca 37.
Az ingatlan helyrajzi száma:	külterület 038/3 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányaduk:	Veresegyház Város Önkormányzata (1/1)
Esetleges széljegyek tartalma:	-

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 39952/1996/1995.12.14
Gázvezetési szolgalmi jog
4495 m² területre.
Jogosult:
név: OPUS TISZAI GÁZSZÁLLÍTÁSI RT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÓSÓBOROSZLO Rákóczi utca 184.
2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 32154/1998.02.03
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 038 hrsz. felosztásából.
10. Bejegyző határozat, érkezési idő: 54855/2010.05.21
Vezetékjog
1004 m² nagyságú területre a VM-125/2009. engedélyszámú (7718) HUNG_VERESEGYHÁZ HUNG 20 kV-os vezetékek javára.
Jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI ELŐSÍTŐ KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Menzinger utca 18.
12. Bejegyző határozat, érkezési idő: 40904/2019.04.18
Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.
13. Bejegyző határozat, érkezési idő: 233275/2020.06.22
eredeti határozat: 58539/2/2014.11.17
Bányászolgalmi jog
1926 m² területre "Magyar-Szlovák földgáz-transzit DN800, PN 75 szállítóvezeték".
Jogosult:
név: FGSE FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5.

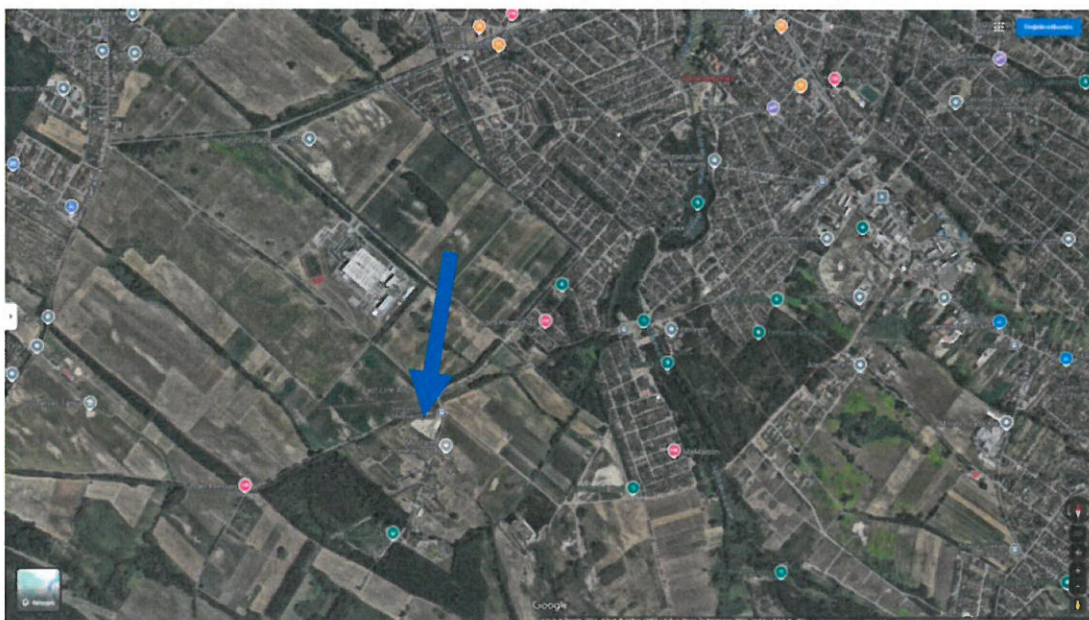
Teherlap bejegyzések:

Bérlő:	Szlovák Zsolt
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	2018-tól (a bérleti szerződés nem állt rendelkezésre, az abban foglalt megállapodások nem ismertek)
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	medvefarm és a hozzá kapcsolt tevékenységek, mg-i telephelyek, mg-i hasznosítású ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	a város DNy-i szélén, külterületen
Beépítettség:	oldalhatáron álló, utcára nyitott
Megközelíthetősége:	szilárd úton
Tömegközlekedés:	busz, vonat, gépkocsi
Hasznosítás jelenlegi formája:	bérlő által hasznosított telephely
Legcélszerűbb hasznosítás:	rendezvényház, raktár
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	a 2018 óta elvégzett értéknövelő beruházások
Egyéb:	a szakvéleményben leírtak nagyban támaszkodnak a bérlői adatszolgáltatásra, szóbeli, ill. fényképekkel alátámasztott munkafolyamatokra, de minden munkafolyamat ellenőrzése nem volt lehetséges Bérlő és Bérbeadó között kötött szerződés a munkálatokról nem állt rendelkezésre

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 dinamikus fejlődő település. Könnyű és gyors megközelítése a Fót-(Csomád), vagy Gödöllő-(Szada) irányából lehetséges.



Az értékelt ingatlan Veresegyház DNY-i szélén, külterületen, a központtól ~3,5 km-re, KOkr-1 (különleges oktatási és rekreációs övezet) övezetben fekszik. Környezetében mg-i telephelyek, a medvefarm és kapcsolt vállalkozásai, valamint mg-i hasznosítású ingatlanok vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága megfelelő, az utcák aszfaltozottak, minden közmű rendelkezésre áll, de az alapellátást biztosító szolgáltatók és intézmények csak távolabb érhetőek el. Tömegközlekedést a MÁV, a Volán, ill. a város autóbuszjártatai biztosítják.



Tárgyi ingatlan településrészben belüli elhelyezkedése

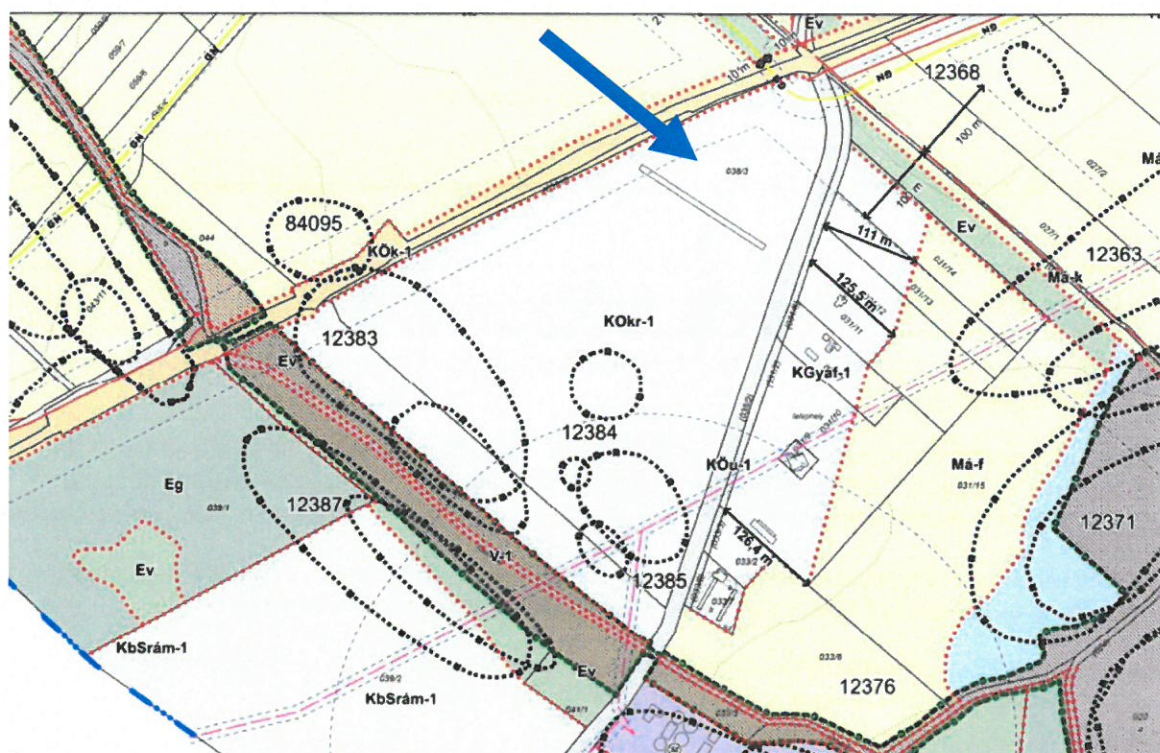


Tárgyi ingatlan és szűkebb környezete



Tárgyi ingatlan és közvetlen környezete

A város szabályozási terve szerint a telek az **KOkr-1** építési övezetbe tartozik:



A telek adatai

Telek területe:	160 416 m ²
Alakja:	szabálytalan sokszög, háromszöghöz közelítő alak
Beépítettség:	oldalhatáron álló
Felépítmények:	rendezvényház, hidegraktárak
Domborzati viszonyok:	sík
Növényzet:	fűves terület
Kerti építmények:	-
Övezeti besorolása:	KOkr-1 (különleges oktatási és rekreációs övezet)
Legnagyobb beépíthetősége:	15%
Szintterületi mutató:	0,45 m ² /m ²
Legkisebb zöldfelületi arány:	50%
Legnagyobb épületmagasság:	8,0 m
Minimálisan újonnan kialakítható telekméret:	10 000 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

76. A KOkr-1 jelű beépítésre szánt különleges oktatási és rekreációs építési övezet

(2) Nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(3) Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánút legkisebb szélessége 16 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amelynek a végén egy legalább 400 m² alapterületű és legalább 20 m minimális szélességű végfordulói területet kell kialakítani.

(4) Oktatási, nevelési létesítmények (pl. erdei iskola, KRESZ park, játszótér); nagyterjedésű sportolási célú létesítmények; vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek; termálfürdő és parkoló; létesíthető és az azokat kiegészítő funkciójú építmény helyezhető el.

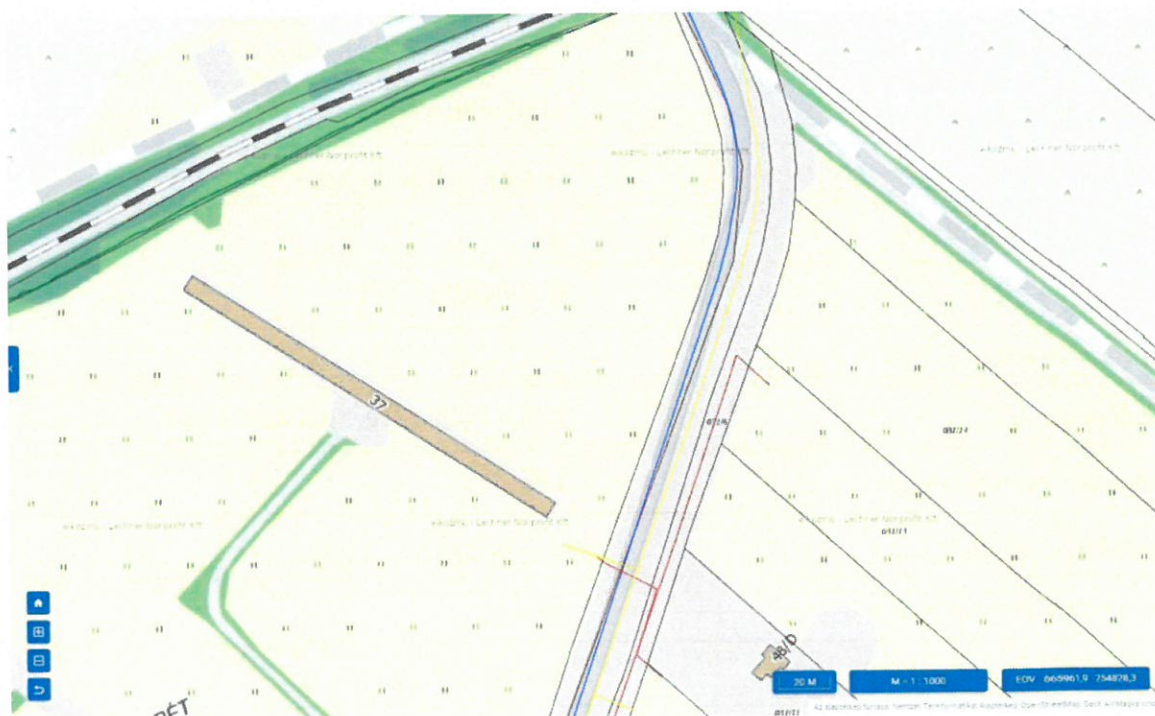
(5) Amennyiben az adott épületen torony is épül, akkor az adott épület esetén az övezetre megszabott legnagyobb épületmagasság értékét legfeljebb 20 %-kal megnövelten kell figyelembe venni.

(6) Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete legalább 7,5 m. Az oldalkert legkisebb mérete az oldalsó telekhatárok mentén a telepítési távolság fele.

(7) A melléképítmények közül: siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló is elhelyezhető.

Beépíthetőségi paraméterek - Részletek a Helyi Építési Szabályzatból

A terület összközműves (mellékelve a közműnyilvántartási térkép:



Piaci elemzés

Jelenleg a hasonló jellegű és alapterületű műhelyek, raktárak tekintetében a kereslet és kínálat viszonylag kiegyensúlyozott. A Gödöllői és a Váci járásban, azon belül Veresegyházon és környékén, több hasonló ingatlant is építenek, ill. kínálnak eladásra, lévén van kereslet az ilyen jellegű ingatlanokra. A telephely/üzem/raktár jellegű ingatlanok eladási ára a 2023-as évet megelőző három-négy évben folyamatosan emelkedett. A fennálló ukrajnai konfliktus, valamint a világgazdasági negatív események rövid- és középtávú ingatlanpiaci hatásai még nem ismertek. Az árak általános emelkedése, ezen belül az építőanyag-árak és munkadíjak, valamint a rezsiköltségek emelkedése az újjépítésű ingatlanok jelentős drágulásához vezetett, mely kihatott a használt ingatlanokra is. A nagyobb alapterületű és belmagasságú, gyengébb energetikai besorolással rendelkező ingatlanok, telephelyek közül egyre több kerül meghirdetésre, értékesítésre az ingatlanpiacon. A kínálati oldal erősödése miatt valószínűsíthetően keresletvisszaesés lehet az adott szegmensben. Amennyiben ez bekövetkezik, értékcsökkenés is lehetséges. Energetikai tanúsítvány nem állt rendelkezésre.

HUNGARY Q2 2024

CBRE

Budapest Industrial Figures

KEY PERFORMANCE INDICATORS (Q2 2024)



The total modern industrial stock in Hungary reached 5.14 million sq m by the end of H1 2024. The stock in Greater Budapest has increased by 41,800 sq m - HelloParks has handed over their big box in Páty (PT2, Budapest West) - reaching 3,564,000 sq m. The Regional Hungary developer-led stock stands at 1,576,000 sq m following two new deliveries and one expansion with the total size of 23,300 sq m in Q2.

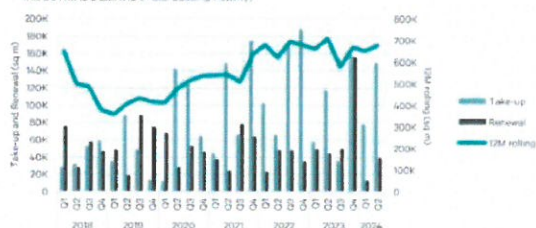
The pipeline consists of 503,300 sq m (incl. 50,500 sq m on hold) and 199,100 sq m of space being under construction (U/C) in Greater Budapest and Regional Hungary as of July 2024, respectively. This volume in Greater Budapest is near the same than one year ago but the pipeline in regional markets jumped by 47% y/y. In Greater Budapest 53% of under construction volume is pre-let, while the same ratio in regional cities is 59%. New commencement was not registered in this quarter.

Total leasing activity (TLA) in Greater Budapest hit 188,350 sq m, reaching 279,200 m H1 (+4% y/y). Pre-leases represent the biggest share of TLA with 40%, followed by new deals with 37%. Take-up in Q2 totalled 149,600 sq m, showing a 29% y/y increase in H1. Due to high demand the net absorption turned into positive by the end of Q2 and reached 52,400 sq m. In Regional Hungary, total leasing activity equalled take-up (28,600 sq m), considering the H1 performance, TLA shows a -62% y/y decrease. Net absorption remained in the negative territory with -7,800 sq m in Q2.

Vacancy rate is equal in Greater Budapest (-0.1 pps y/y) and Regional Hungary (-1.7 pps y/y), both stand at 8.5% by the end of Q2. The highest absolute availability in Regional Hungary was registered in Szekesfehérvár and Miskolc.

The prime industrial rent in big-box logistics remained unchanged 5.6 EUR/ sq m (q/q and y/y). There is no significant difference between Greater Budapest and Regional Hungary in terms of prime rents, which are mainly determined by amenities. Highest rents in city logistic facilities are still quoted at 7.0 EUR (q/q flat). Typical headline rents in newly developed „A” category buildings range from 5.3 EUR to 5.6 EUR in general; built-to-suit opportunities are slightly above this level. Construction prices have come down due to more capacity in construction, standing at average 850 EUR/ sq m, but may vary considerably according to individual needs and size.

INDUSTRIAL DEMAND (Total Leasing Activity)



CBRE RESEARCH

INDUSTRIAL BIG-BOX ASKING RENTS AND VACANCY RATE



© 2024 CBRE INC.

Forrás: CBRE

A felépítmény adatai

Az épület becsült építési éve:	~1960-as évek
Az utolsó felújítás éve:	2024
Alapozás, szigetelés:	vb.pillér- és sávalap, bit.lemezszigetelés
Felmenő falazat, földem:	tégla szerkezet, tégl (esetleg vb.) pillérekkel erősítve, a falak acélgerendákkal vannak összefogva (kötőgerenda szerepe), földem nincs
Tetőszerkezet, héjalás:	fa fedélszék, torokgerendákkal
Külső felületek:	vakolt, színezett
Belső felületek:	festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	a rendezvényháznál egyedileg gyártott fa szerkezetek thermo üveggel (ajtó és ablak), a többi részen az eredeti acél nyílászárók, farostlemez belső ajtók, acél ipari kapu
Padlóburkolatok:	kerámia járólap, térbeton, simított beton (részben még nem burkolt)
Közművesítettség::	összközműves
Fűtési mód:	gáz kazán (csak részlegesen fűtött)
Igényszint általában:	átlagos-jó
Fizikai állapot (%):	vegyes, 70%-85%

Tárgyi ingatlan egy ~1960-as években épített baromfinevelő istálló volt. Falazata pillérekkel erősített tégl, melyet acélgerenda köt össze 6 méterenként, tulajdonképpen azok látják el a kötőgerendák szerepét. A torokgerendás fedélszék faszerkezete jó, a felújítás során csak a léceztést és a héjalást kellett cserélni. Az épület utcafronti felőli része cserépfedést, míg a hátsó traktus fémlemez fedést kapott. Új bádogcsatornák kerültek elhelyezésre az épület mindkét hosszanti oldalán. A funkcionálisan istállónak kialakított épület mindkét oldalán az ablakok alatt lévő, szellőzést, ill. az állatok kifutókba történő kijutását biztosító nyílások be lettek falazva.

Az épület homlokzata nem lett utólagosan leszigetelve, de felülete le lett vakolva/festve. A belső részek közül a fűtött területek tetőszigetelése is elkészült (üveggyapot szigeteléssel), gipszkarton burkolattal.

Az épület területén belül a talaj cserélve lett. A vizesblokkokhoz víz- és belső szennyvízcsatorna hálózat került kiépítésre ~67 fm hosszban, KPE125-ös csövekkel. Szigetelt és vasalt aljzatbeton az épület K-i traktusába került.

Az épületen belül kialakításra került egy rendezvényterem (114,3 m²), ill. a hozzá kapcsolódó vizesblokk. Az előtte és mögötte lévő területek tulajdonképpen hidegraktárak. A vizesblokkban önálló férfi, női és mozgássérült wc blokk épült, ez utóbbi jelenleg konyhaként funkcionál.

Kiépítésre került az új elektromos vezetékezés, valamint a riasztórendszer is.

Az épület jelenleg tulajdonképpen egy raktár (hidegraktár), irodai és szoc.területekkel (az iroda lehet a fűtött rendezvényteremben).

Az alapterületek Megbízó által rendelkezésre bocsátott alaprajzok alapján, valamint helyszíni felmérés alapján lettek meghatározva. Az alapterület kimutatás a szakvélemény részét képezi.

A telekhatárról a közművek közműárakban kerültek bevezetésre.

A telek területén az utcáról kialakításra került egy belső út, amely hengerelt aprókő zúzalékkal van ellátva. Ez 4 m x 50 m + 3 m x 40 m, összesen 320 m². Kétoldalt szegélykő található.

Az utcai bejáratnál, ill. a belső úttól az épületig kavicságyba fektetett térburkolt járda található (Leier kő) 1,7 x 10 m, ill. 1,75 x 20 m hosszban (52 m²) szintén szegélykövekkel. Az épület bejárata előtt egy 13 x 8,5 m-es terasz került kialakításra (110,5 m²) szintén szegélykövezzel.

A bejáratához 19 m hosszban, 2,5m magas drótfonatos kerítés készült, 1 db nagy és 1 db gyalogos kapuval.

A telekhatáron belül ~200 fm hosszban betonoszlopokra feszített vadháló található.

Bérlő tájékoztatása szerint mind az épület alatt, mind az épülettől É-ra lévő, ~130 m hosszban változó szélességben, változó mélységben az agyagos föld cseréjére volt szükség. Nincs információnk arról, hogy az agyagos talaj hová, milyen távolságba, milyen feltételekkel lett elhelyezve, továbbá a talajcseréhez szükséges fekete föld / töltőföld honnan, milyen távolságból, milyen mennyiségben és minőségben került a tárgyi területre. A földcsere helye, annak mennyisége és minősége sem került egyeztetésre, így utólagosan annak mennyiségi és minőségi szükségessége sem állapítható meg egyértelműen. A talajcsere során jelentős növényzettel, ill. tereprendezéssel nem kellett kalkulálni.

A földcsere érintő terület nagyságát, ill. az érintett rész mélységét illetően nincs konkrét megállapodás, azt Bérlő saját döntése alapján határozta meg.

Fentiek miatt a földcsere értékét önállóan meghatározni nem lehet, azt az épület felújításának fajlagos értéke tartalmazza.

Piaci összehasonlító értékeléssel megállapított értéknövekedés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Veresegyház, Patak utca (kültér.)	Mogyoród, Kerektó utca (kültérület)	Örbottyán, kültérület	Vác, Alsóváros, Forte Ipari Park
Leírás	1960 körül épített baromfiistálló, mely 2018-2024 között felújításra került, benne hidegraktár és rendezvényterem került kialakításra	1990 körül épített átlagos állapotú raktár és üzem szolgálati lakásokkal a Hungaroring közelében	~1960 körül épített 2 tégla épületből álló közepes állapotú telephely (raktár, üzem) fedett színnel, irodai és szoc. blokkal	1960-as években épített acél vázszerkezetes, nagy belmagas-ú üzemi/raktárépület irodai és szociális ter-rel, közepes áll.
Adat jellege, időpontja:		2024.12.	2024.12.	2024.12.
Ingatlan.com azonosító		32462628	34259606	20383748
Redukált alapterület	806	1 577	1 229	1 500
Telekméret	nem tartozik hozzá	3 019	5 833	6 000
Telek/felépítmény ar.	-	1,9	4,7	4,0
Ár / Kínálati ár		265 000 000 Ft	199 000 000 Ft	300 000 000 Ft
Fajlagos érték		168 041 Ft	161 920 Ft	200 000 Ft
Kínálati korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos ár:		151 237 Ft	145 728 Ft	180 000 Ft

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület		15%	10%	15%
Műszaki állapot/készültség		10%	15%	10%
Elhelyezkedés	településen	-10%		-10%
Települések közötti árszínvonal kül.		10%	10%	-5%
Telekterület nem tartozik		-15%	-15%	-15%
Láthatóság, megközelíthetőség				
Belmagasság				-5%
Szoc.blokk, irodablokk ter-e		-5%		
Építés éve		-5%		
Összes módosítás		0%	20%	-10%
Módosított alapár	162 703 Ft	151 237 Ft	174 874 Ft	162 000 Ft

Átlagos korrigált fajl. alapár:

162 703 Ft

Rendezvényterem és vizesblokk	160,26 m2	100%	160,26 m2
Hidegraktár	645,60 m2	100%	645,60 m2
Összesen:	805,86 m2		805,86 m2

Piaci érték, kerekítve:

131 120 000 Ft

Megállapított készültségi szint a kiinduló állapotban:

38%

Növekmény értéke (ép.)

81 290 000 Ft

Az összehasonlító ingatlanokhoz tartozik telek, míg tárgyi ingatlannál csak a felépítménnyel kalkulálunk, így ez korrekcióval figyelembe lett véve.

A növekmény mértékének %-os megállapításának levezetése

A kiindulási állapot meghatározása:				
Sorszám	Építési munkanem megnevezése	munka %-ban	eredeti állapot	munka %-ban
1.	Ideiglenes melléképítmények (pl. őrzés, fel- és levonulás, kitűzések, ideiglenes építmények, térvilágítás)	1%	100%	1,0%
2.	Zsaluzás, állványozás	4%	100%	4,0%
3.	Területelőkészítés, írtás és földmunkák (talajcsera az épületben)	4%	50%	2,0%
4.	Síkalapozás	7%	100%	7,0%
5.	Helyszíni beton és vb. munkák (betonalcél szerelés, helyszíni betonozások, oszlopok, gerendák, koszorúk, aljzatbetonok)	7%	30%	2,1%
6.	Előregyártott épületszerkezetek (egy. földem, áthidalók)	1%	100%	1,0%
7.	Falazatok és kőműves szerkezetek (teherhordó és válaszfalak, kémények)	11%	80%	8,8%
8.	Acs munkák (tetőszerkezet lécezéssel, fóliaterítéssel, eresztés és homlokdeszázatok)	8%	70%	5,6%
9.	Vakolatok	6%	0%	0,0%
10.	Tetőfedés	8%	0%	0,0%
11.	Burkolatok (belső padló-, és falburkolatok)	5%	0%	0,0%
12.	Bádorgozás	3%	0%	0,0%
13.	Asztalos és lakatos szerkezetek (homlokzati és belső nyílászárók, bejárati ajtó, garázskapu)	8%	40%	3,2%
14.	Felületképzések	4%	0%	0,0%
15.	Szigetelések (technológiai-, víz elleni-, hő- és hangszigetelések)	8%	40%	3,2%
16.	Központi fűtés (az épület ~15%-ában)	5%	0%	0,0%
17.	Víz-csatomázás (részlegesen)	5%	0%	0,0%
18.	Épület villamosság, biztonság, vagyonvédelem	5%	0%	0,0%
Összesen/készültség %		100%		38%
Megjegyzések : Tárgyi táblázatban szereplő tételek, ill. a munkanemek %-os megoszlása az Építőipari Költségbecslési Segédlet sárokszámaiból indul ki, figyelembe véve a tárgyi ingatlan egyedi kialakítását, ill. adottságait, szerkezeit (pl. csak 15%-os a fűtött terület, stb.)				

Az elbontott, újraépített szerkezeteknél 0%-os készültséget vettünk figyelembe. Amennyiben az adott szerkezet megmaradt, vagy felújított, akkor azt figyelembe vettük.

Egyéb költségek meghatározása, út- járda és teraszépítés

Az egyes tételek mennyiségéről Bérő adott tájékoztatást. A szemmel nem látható tételeknél a Bérőli adatszolgáltatás, ill. a Bérőltől kapott fotók voltak. Az árakat az ÉKS 2024-es kiadványa alapján határoztuk meg.

A közműépítések, telepítések, aknaépítések költségeit az épület felújításának díja tartalmazza.

A KSH építőipari árindexeit vettük alapul az egyes időszakokra (évekre) kumulálva. Forrás: KSH

1.1.1.31. Építményfajták termelőiár-indexei egyes építménycsoportokban [Előző év = 100,0%]

Építménycsoport	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Egylakásos épületek	106,1	103,9	101,7	102,1	102,2	102,1	102,4	103,1	103,4	107,1	110,2	109,8	107,2	112,3	124,3	115,8
Két és annál több lakásos épületek	106,1	103,9	101,7	102,3	102,1	102,1	102,3	103,0	103,3	107,0	110,1	109,7	107,1	112,1	123,9	115,5
Községi lakóépületek	105,5	104,1	101,5	102,1	102,0	102,2	102,6	103,0	103,3	107,6	110,3	109,8	107,1	112,3	123,7	116,0
Szállodák és szálló jellegű épületek	106,3	104,4	101,9	102,4	102,1	102,2	102,9	102,9	103,5	106,8	110,1	108,8	107,1	112,4	124,1	115,8
Hivatali épületek	106,9	104,0	101,7	102,8	102,6	102,5	102,4	102,9	103,3	105,9	109,4	108,7	108,2	112,3	123,6	115,7
Nagy- és kiskereskedelmi épületek	106,7	104,6	102,2	103,4	102,5	101,8	101,9	103,1	103,6	106,7	111,3	110,8	108,2	113,3	124,1	114,9
Közelvándor és hálózati épületek	106,2	103,3	101,7	102,9	102,3	101,9	102,2	103,0	103,5	107,3	111,5	110,6	107,4	112,7	124,0	116,0
Ipari épületek és raktárak	106,3	102,5	101,2	102,3	102,3	102,6	102,4	102,2	103,0	107,5	110,6	110,0	107,2	114,5	128,1	116,3
Színházak, köznevelési, oktatási és egészségügyi célú épületek	108,1	103,9	101,6	102,3	102,1	102,2	102,4	102,8	103,2	106,7	110,1	108,7	107,3	112,5	124,3	113,6
Utak	104,7	103,7	101,6	102,1	103,8	104,3	103,0	101,9	101,5	102,9	106,8	109,8	107,8	108,3	120,3	115,8
Távolsági csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyai	105,2	102,8	101,7	102,4	102,1	102,1	101,8	101,9	102,1	103,7	106,5	107,3	105,8	107,6	117,0	116,7
Helyi (települési) csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyai	104,8	103,3	102,2	102,7	102,6	102,0	102,3	102,5	102,0	103,3	106,8	106,4	106,9	108,7	116,6	117,0

1.2.1.24. Építményfajták termelőiár-indexei egyes építménycsoportokban, negyedévente

Építménycsoport	2021			2022			2023			2024		
	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév
Értékszámított háttérindex, előző év azonos időszaka = 100,0%												
111 Egylakásos épületek	108,3	110,3	112,8	121,9	123,6	124,0	124,3	123,2	120,4	118,0	115,8	106,3
112 Két és annál több lakásos épületek	108,1	110,1	112,1	121,4	123,1	123,6	123,9	123,0	120,3	117,8	115,3	106,9
113 Községi lakóépületek	108,3	110,3	112,3	121,2	123,0	123,4	123,7	123,4	120,6	118,3	116,0	106,0
121 Szállodák és szálló jellegű épületek	108,5	110,5	112,4	121,6	123,3	123,8	124,1	123,3	120,4	118,0	115,8	106,6
122 Hivatali épületek	109,1	110,5	112,9	122,9	122,4	123,3	123,6	123,4	120,7	118,1	115,7	105,2
123 Nagy- és kiskereskedelmi épületek	109,3	111,3	113,3	121,7	123,3	123,8	124,1	123,2	119,8	117,2	114,9	104,8
124 Közelvándor és hálózati épületek	108,7	110,7	112,7	121,4	123,0	123,6	124,0	123,4	120,6	118,2	116,0	106,9
125 Ipari épületek és raktárak	109,0	111,8	114,5	120,8	128,3	128,3	128,3	124,3	120,9	118,5	116,3	107,5
126 Színházak, köznevelési, oktatási és egészségügyi célú épületek	108,4	110,5	112,5	122,0	123,6	124,1	124,3	122,9	120,1	117,8	115,6	106,2
211 Utak	106,3	107,1	108,3	114,9	117,0	119,0	120,3	123,3	120,6	118,1	115,8	107,3
221 Távolsági csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyai	106,0	106,8	107,6	112,0	114,0	115,5	117,0	123,0	120,7	118,8	116,7	107,3
222 Helyi (települési) csővezetékek, távközlő- és elektromos hálózatok és műtárgyai	106,4	107,5	108,7	115,6	117,3	118,4	119,6	123,0	121,2	119,3	117,0	108,0

- Járda és teraszépítés (2023)

Az utcai bejáratnál, ill. a belső úttól az épületig kavicságyba fektetett térburkolt járda található (Leier kő) 1,7 x 10 m, ill. 1,75 x 20 m hosszban (52 m²) szintén szegélykövekkel. Az épület bejárata előtt egy 13 x 8,5 m-es terasz került kialakításra (110,5 m²) szintén szegélykövezve.

A szegélykövek 90 fm hosszban lettek letéve (terasznál csak három oldal!)

2.1.2. Járda, kerékpár és kistorgalmú burkolatok építése

2.1.2.1. Betonkő burkolatok

1. Hullámkő, fodorkő, Uni típus, 6 cm szürke	24.200-25.900.-/m ²
2. Hullámkő, fodorkő, Uni típus, 6 cm színes	25.900-28.200.-/m ²
3. Egyenes vonallal határolt térkő 6 cm vtg, vegyes méretben	32.200-34.500.-/m ²
4. Egyenes vonallal határolt térkő 8 cm vtg, vegyes méretben	42.000-45.400.-/m ²
5. 40x40x3,8 cm-es mosott kavicsos felületű járdalapból	29.900-31.600.-/m ²
6. 60x40x10 cm-es gyephézagós burkoló kőből	16.100-17.800.-/m ²

Az ÉKS tételeit és a térkövezésre fellelhető anyag + munkadíjakat vizsgálva a burkolt járda, valamint terasz m² árát 22.000 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ez az ár a szegélykövezésen kívül minden járulékos költséget tartalmaz.

$$162,5 \text{ m}^2 \times 22.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.575.000 \text{ Ft}$$

2.1.4. Szegélyépítések

2.1.4.1. Kerti szegély építése előregyártott szegélykőből	8.300-10.200.-/m
2.1.4.2. Kiemelt szegély építése út és járdaburkolatokhoz	12.700-16.100.-/m
2.1.4.3. Süllyesztett szegély építése	12.100-14.700.-/m

A szegélyezésre 8.000 Ft/fm árral kalkulálva:

$$90 \text{ fm} \times 8.000 \text{ Ft/fm} = 720.000 \text{ Ft}$$

A 2023-as évre valorizált szorzószám a KSH árindexeit felhasználva:

$$1,158 \times 1,066 = 1,234$$

A járdák és a terasz ára szegélyezéssel: $(3.575.000 + 720.000) / 1,234 = \underline{\underline{3.480.000 \text{ Ft}}}$

- **Belső út építése (2024)**

A telek területén az utcáról kialakításra került egy belső út, amely hengerelt aprókő zúzalékkal van ellátva. Ez $4\text{ m} \times 50\text{ m} + 3\text{ m} \times 40\text{ m}$, összesen 320 m^2 . Kétoldalt szegélykő található.

A szegélykövek 180 fm hosszban lettek letéve.

Mivel az ÉKS ilyen jellegű belső útra nem ad meg árat, ezért egy területelőkészítés, kavicssterítés, valamint szegélyezés árával határoztuk meg.

ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET

1. Földmunkák

1.1. Terület-előkészítés

– a növényzet irtásával, 20 cm-es felső talajréteg letermelésével, elszállításával 10 km-ig

5.500-7.500.-/m²

Írtásra nem volt szükség, így 4.000 Ft/m²-rel kalkuláltunk.

$$320\text{ m}^2 \times 4.000\text{ Ft/m}^2 = 1.280.000\text{ Ft}$$

2.1.4. Szegélyépítések

2.1.4.1. Kerti szegély építése előregyártott szegélykőből 8.300-10.200.-/m

2.1.4.2. Kiemelt szegély építése út és járdaburkolatokhoz

12.700-16.100.-/m

2.1.4.3. Süllyesztett szegély építése

12.100-14.700.-/m

A szegélyezésre 8.000 Ft/fm árral kalkulálva:

$$180\text{ fm} \times 8.000\text{ Ft/fm} = 1.440.000\text{ Ft}$$

A zúzottkő ára 8.500 Ft/m³, 10 cm vtg-on számolva $320\text{ m}^2 \times 8.500\text{ Ft/m}^3 \times 0,1\text{ m} = 272.000\text{ Ft}$,

a szállítása és a bedolgozása a 32 m³ zúzaléknak $15.000\text{ Ft/m}^3 = 480.000\text{ Ft}$

A 2024-es évre valorizált szorzószám a KSH árindexeit felhasználva: 1,066

A belső út ára szegélyezéssel: $(1.280.000 + 1.440.000 + 272.000 + 480.000) / 1,066 = 3.260.000\text{ Ft}$.

- **Kerítésépítés (2023)**

A bejárathoz 19 m hosszban, 2,5m magas drótfonatos kerítés készült, 1 db nagy és 1 db gyalogos kapuval.

4.2.6. Kerítés műanyag bevonatos horganyzott kerítésfonatból,
70x40 cm betonlappal, 50 cm magas cementsimitásos
betonlábazattal, 2.5 m-es csőoszlop kiosztással,
de kapu nélkül **27.600-29.900.-/m²**

Tárgyi kerítés eltérő paraméterei miatt az ára 24.000 Ft/fm-ben lett meghatározva.

Kerítés: 19 fm x 24.000 = 456.000 Ft

Bérlő elmondása szerint a kapukat bontásból vették, de fel kellett újítani őket. A bejárati kapura 100.000 Ft-tal, a kétszárnyú kapura 300.000 Ft-tal kalkuláltunk.

Kapuk: 400.000 Ft.

A telekhatáron belül ~200 fm hosszban betonoszlopokra feszített vadháló található.

Vadháló ára: 500-1000 Ft/fm között, betonoszlop ára 1.500-2.500 Ft/db

Komplett telepítés anyag + munkadíj, ~5.000-6.000 Ft/fm.

5.000 Ft-tal számolva: 1.000.000 Ft.

A 2023-as évre valorizált szorzószám a KSH árindexeit felhasználva:

$1,158 \times 1,066 = 1,234$

A kerítések, kapuk ára: $(456.000 + 1.000.000 + 400.000) / 1,234 = \underline{1.500.000 \text{ Ft}}$

A növekmény piaci érték meghatározása

A megállapított érték nettó érték.

Épület értéknövekmény:	81 290 000.- Ft
Járdák, teraszok, szegéllyel:	3 480 000,- Ft
Belső út szegéllyel:	3 260 000,- Ft
Kerítések, kapuk:	1 500 000,- Ft

Összesen: 89 530 000,- Ft

Összegzés:

A 2112 Veresegyház, Patak utca 37. (038/3 hrsz.) alatt található, Szlovák Zsolt bérlő által 2018-2024 között eszközölt értéknövelő beruházások összege a 2024.11.11-i fordulónapon:

89 530 000 Ft, azaz nyolcvankilencmillió-ötszázharmincezer Ft. A megállapított érték nettó.

Tudomásunk szerint az elvégzett munkálatokra Bérlő nem kapott konkrét, részletes, az egyes munkanemeket illető utasítást sem a beépített anyagok minőségére, sem a mennyiségére vonatkozóan, azt Bérlő saját döntése alapján határozta meg. A munkálatokra nem kötöttek szerződést, ill. az esetleges bekerülési költségeket illetően sem volt előzetes megállapodás.



.....
László Balázs
ingatlanforgalmi szakértő

Bérlő által rendelkezésre bocsátott fényképek az egyes munkanemekről, évek szerinti csoportosításban:

2018



A terület



A tetőhéjalás lebontása

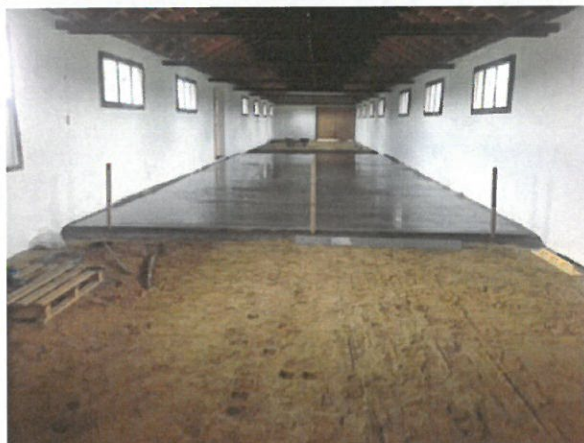


A tetőhéjalás lebontása



Új héjalás építése

2018-ban végzett munkálatok



2019

2019-ben végzett munkálatok



Megjegyzések, korlátozó feltételek

- Tárgyi szakvélemény fordulónapja a szemle időpontja. A vizsgálat során a természetben megtalálható épületrészeket vettük figyelembe.
- Szakértő feladata volt meghatározni, hogy a Bérő által beépített javak mennyivel növelték a felépítmény értékét a helyszíni szemle fordulónapjának időpontjáig. A jelenlegi és a kiinduló állapot ismert volt, azonban az egyes munkafolyamatok során elvégzett beruházások jelentős része takarásban van, így a szakvéleményben foglaltak nagyrészből támaszkodnak a Bérő adat szolgáltatására. Bérő a szemlén ismertette az elvégzett munkákat, ill. 2024.11.26-án ~50 db fényképet is küldött a 2018 és 2024 között elvégzett munkafolyamatokról. Bérő tájékoztatót, hogy egyes munkákat saját beruházásban végezte, egyes munkákra alvállalkozót hívott. A bekerülési költségekről nem nyilatkozott.
- A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
- 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 adat szolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak. A hidegraktár alapterületének meghatározása helyszíni felmérés alapján történt.
- 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 bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
- **Tudomásunk szerint az elvégzett munkálatokra Bérő nem kapott konkrét, részletes, az egyes munkanemeket illető utasítást sem a beépített anyagok minőségére, sem a mennyiségére vonatkozóan, azt Bérő saját döntése alapján határozta meg. A munkálatokra nem kötöttek szerződést, ill. az esetleges bekerülési költségeket illetően sem volt előzetes megállapodás.**
- Megbízó adó-alanyiségét nem vizsgáltuk. A megállapított érték nettó érték, nem tartalmazza az ÁFA összegét.
- Az elmúlt években tapasztalható, az építőiparra (is) jellemző hektikus áremelkedések, piaci viszonyok miatt 8 év távlatából nem lehet részletesen modellezni a beruházást, minden apró munkanemre visszamenőlegesen meghatározni az értékeket, ill. a jelentős változások miatt az nem is adna megfelelő képet az értéknövekményről.

Terület kimutatás

Megnevezés	Nettó terület (m ²)	Redukció	Redukált terület (m ²)
Földszint			
Raktár, utcafront	93,60	100%	93,60
Rendezvényterem	114,30	100%	114,30
Vizesblokk előtér közlekedő	11,51	100%	11,51
Mosdó akadálymentes (konyha)	4,84	100%	4,84
Tároló (rendezvényteremből)	4,84	100%	4,84
Férfi wc mosdó	4,14	100%	4,14
Pissoire	5,13	100%	5,13
WC	1,28	100%	1,28
WC	1,43	100%	1,43
Női wc mosdója	4,44	100%	4,44
WC előtér	4,23	100%	4,23
WC	1,40	100%	1,40
WC	1,40	100%	1,40
WC	1,32	100%	1,32
Raktár (kiállítótér)	222,00	100%	222,00
Raktár	120,00	100%	120,00
Raktár (szénatároló)	30,00	100%	30,00
Tároló	90,00	100%	90,00
Műhely	90,00	100%	90,00
Összesen:	805,86		805,86
Egyéb			
Összesen:	0,00		0,00

Σ

805,86

805,86



Az egyes traktusok hossza a google méréssel (külméret)

2020-ban végzett munkálatok



2020-ban ásott közműárók



2019-ben épített Ytong fal

2021

2021-ben végzett munkálatok



2022

2022-ben végzett munkálatok





2022-ben épített közmű



2022-ben végzett munkálatok



2023-ban végzett munkálatok

2023



2023-ban végzett munkálatok



2023-ban végzett munkálatok



2024

2024-ben végzett munkálatok



2024-ben végzett munkálatok



2024-es helyszíni szemlén (2024.11.11.) készített fényképek:



Kavicsszórt belső út



Térburkolt járdák



Az épület tetőszerkezete részben cserépfedéssel, részben acéllemezzel borított



Aljzatbetonozás

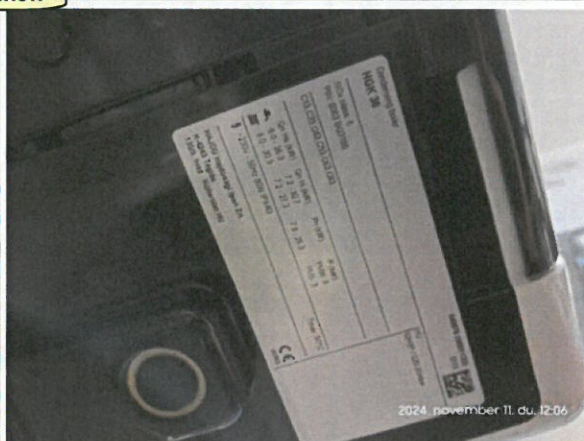
Rendezvényterem



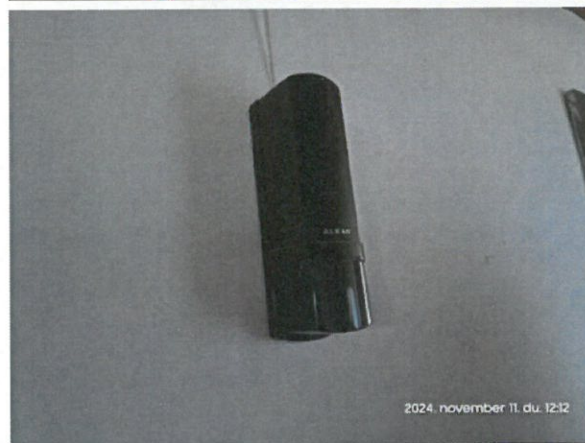
Új szigetelt ablakok



Gáz cirkó kazán



Konyha- és mosdóblokkok



Raktár



Raktárként funkcionáló helyiségek



Lebontott épületrész



Közütemi mérőórák



Vízakna a telekhatáron (ide nincs elhelyezve vízóra)



Közüzemi mérőóra



Csapadékvíz elvezetés



Csatorna tisztítódombok



OSB szerkezetű istálló



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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/85430/2024

2024.10.25

Szektor: 53

VERESEGYHÁZ

Külterület 038/3 helyrajzi szám

2112 VERESEGYHÁZ Patak utca 37.

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 telephely, gazdasági épület

0

16.0416

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35367/2005.2004.07.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: VERESEGYHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 35.

törzsszám: 15730576

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39952/1996/1995.12.14

Gázvezetési szolgalmi jog

4495 m2 területre.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32154/1998.02.03

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 038 hrsz. felosztásából.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 54855/2010.05.21

Vezetékjog

1004 m2 nagyságú területre a VMB-125/2009. engedélyszámú (7718) HUMA_VERESEGYHAZ_HUMA 20

kV-os vezetékek javára.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40904/2018.04.18

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítésének ténye feljegyezve.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/85430/2024
2024.10.25

VERESEGYHÁZ

Szektor : 53

Külterület 038/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 233275/2020.06.22
eredeti határozat: 58539/2/2014.11.17
Bányaszolgalmi jog
1926 m2 területre "Magyar-Szlovák földgáz-tranzit DN800, PN 75 szállítóvezeték".
jogosult:
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5.

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 Megyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

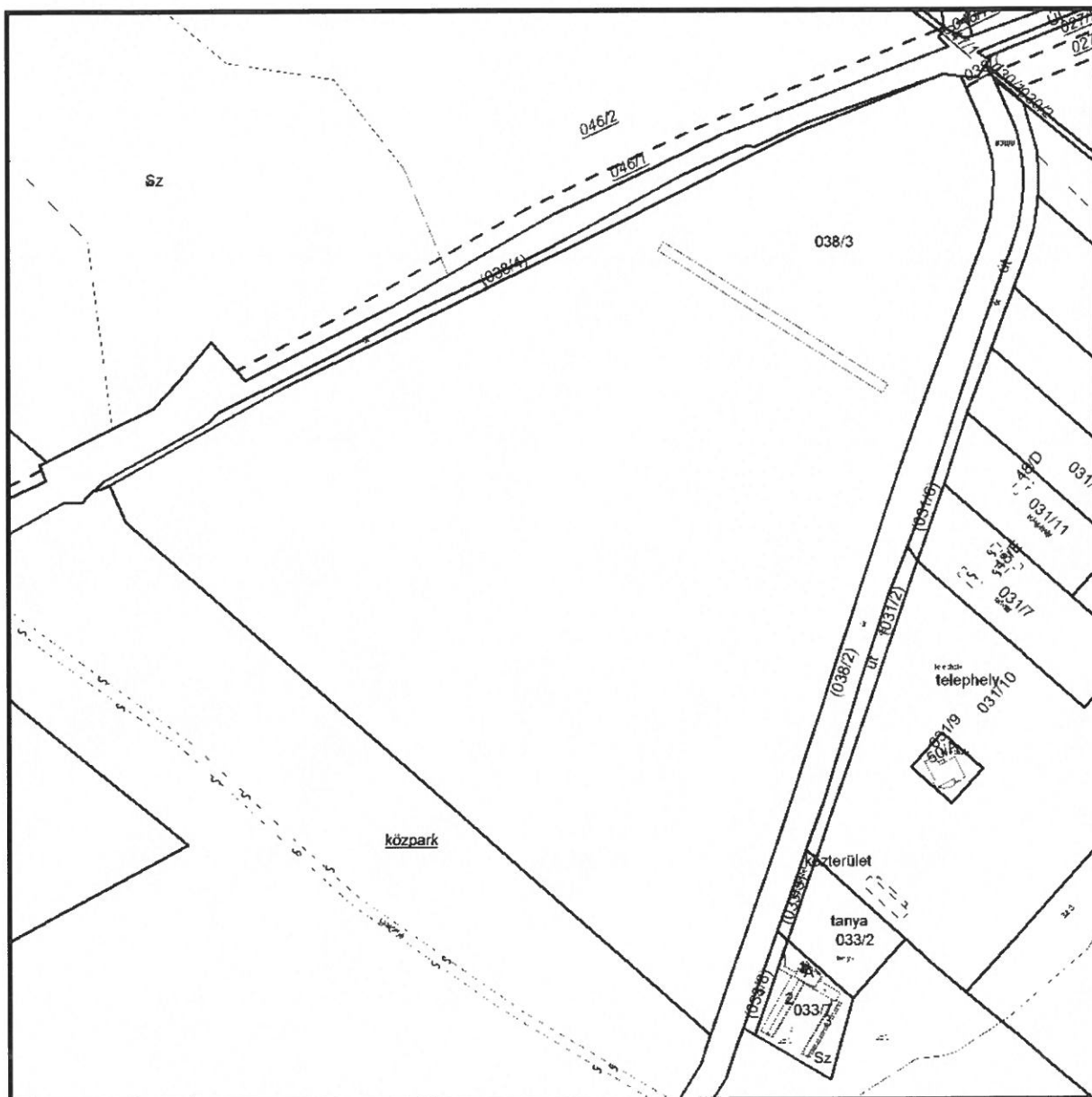
2021.10.26 08:11:57

Helyrajzi szám: VERESEGYHÁZ külterület 38/3

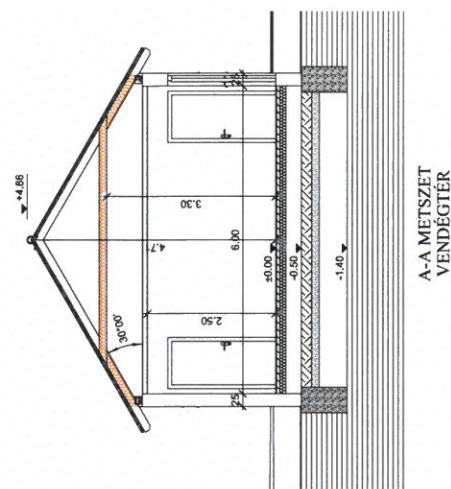
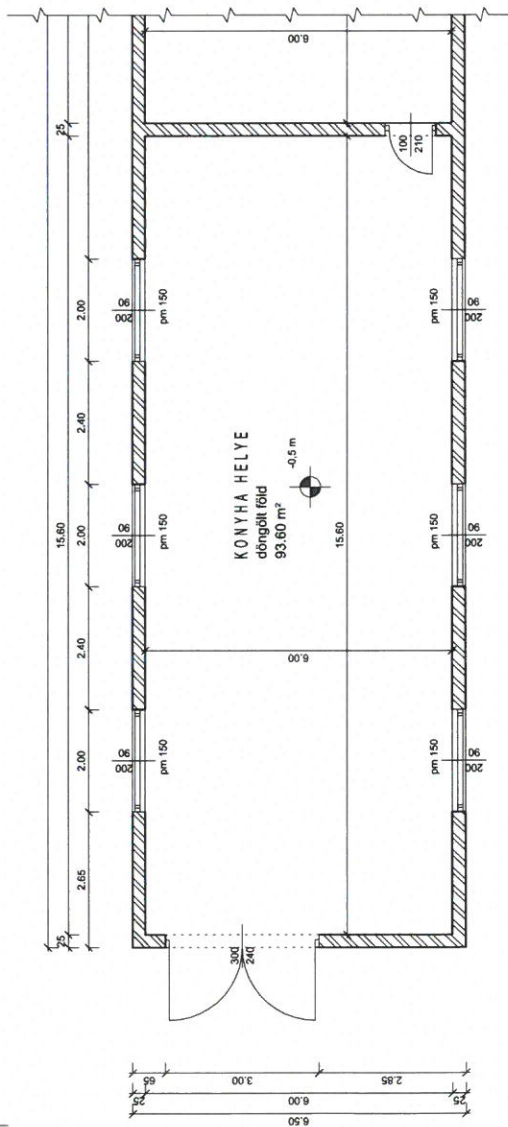
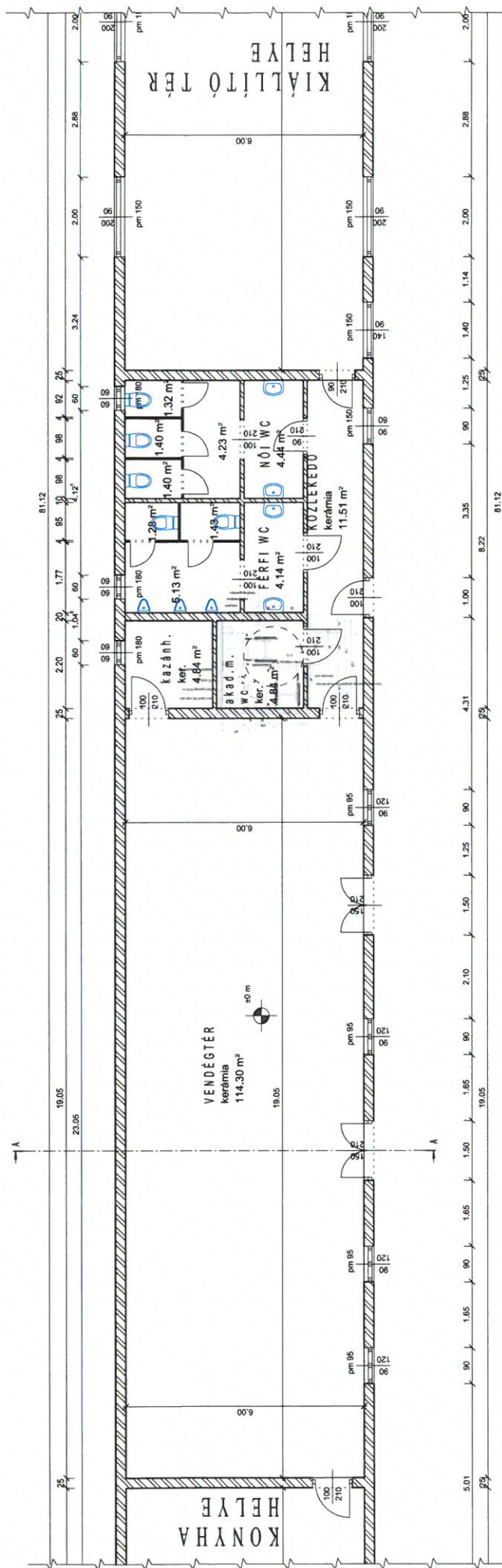
Megrendelés szám: 7/6247/2021

Méretarány: 1 : 4000

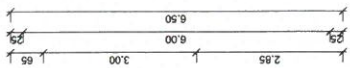
Térrajzsám: 46419940002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



TÁRGY:	Művi Versesház Elmény és Múzeum tőle 1970 körül Vendéglátó épület, pultja és kiállító terem	FELMÉRÉSI ALAPRAJZI	DÁTUM: 2020 február
TERVEZŐ:	LÉTESÍTESI HELY:	2112 Versesház, Patak u. 37	HRSZ: 038/3
 MATYÁS VILMOS BÉLA PMER E2-13-0297 MKR 13-5955	SZERKESZTŐ:	VARGA JÁNOS	ÉPÍTTETŐ:
	RACI SOFTWARE:		Szoliker Kft. Versesház, Patak u. 37.
	AARCHLINEUP	Arch Design	A3 1:100
Az ARX LAYOUT programmal készült a rajz. A rajzok szerkesztéséhez szükséges a programot a www.arx.hu oldalon letölteni és telepíteni kell. equal: matyavilmos@arxonline.hu +36-30-26249792			



ARGA JÁNOS
Arch Design