



**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 2026. január 28-i rendes/rendkívüli ülésére**

**Tárgy:** Ingatlanértékesítési árak meghatározása 2026. évre

**Előterjesztő:**   
Cserhádi Ferenc polgármester

**Közreműködött:** Tóth Viktória vagyongazdálkodási referens

**Szakmai egyeztetés:**   
Jovanović Dragutin főépítész

**Az előterjesztés az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendeletben foglaltakon alapul.**

**Tárgyalta:** Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság  
Fenntartható Fejlődés Bizottság

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

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2024.(I.17.) Kt. határozat alapján 2024. január 1-től és a 305/2024.(XI.27.) Kt. határozat alapján 2025. január 1-től határozta meg az értékesítésre kínált ingatlanok árát.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) önkormányzati rendelet értelmében az önkormányzati vagyon értékét a Képviselő-testület – az ármegállapítási jogával élve — meghatározott térségre is megállapíthatja.

Beépítetlen területek esetében a vételár az alábbi (lakossági fogyasztásra korlátozott) közműfejlesztési hozzájárulásokat tartalmazza:

- elektromos hálózat,
- vezetékes ivóvízhálózat,
- gázhálózat,
- szennyvíz-csatorna hálózat,
- szilárd burkolatú út.

Ezen közművek utcai vezetéket jelentenek, az ingatlan rácsatlakoztatása Vevő feladata és költsége.

A 2023., 2024., 2025. években szerzett tapasztalatok és az elmúlt évben az ingatlanpiacon megfigyelhető változások alapján javaslatot teszek az ingatlanok értékesítése tekintetében a következő árazás alkalmazására az alábbiak szerint, mint irányadó m<sup>2</sup> ár:

A d) pont első bekezdésében leírtak az előző évi gyakorlatot mutatják. Ettől eltérő alternatív javaslatot tett Horváth Ernő, a Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottsági elnökhelyettese, mely a d) pont második bekezdésében látható:

- a.) Veresegyház belterületén beépítetlen területű lakóövezetek (Lke és Lf) esetében: 30.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
- b.) Veresegyház belterületén településközpont és az intézményei vegyes övezetek (Vi és Vt) és a lakosságot közvetlenül szolgáló üzleti, kereskedelmi célra értékesítendő beépítetlen területek esetében: 50.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
- c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató és továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gksz és Gip): 25.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa,
- d.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari gazdasági építési övezeteknél, beépítetlen területeken egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt (Gksz és Gip).

Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari gazdasági építési övezeteknél, beépítetlen területeken az alábbi kalkuláció alapján történik az ingatlan árának meghatározása:

Terület: X m<sup>2</sup>

ha:

$0 < x \leq 5\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = X \text{ m}^2 * 25\,000 \text{ Ft/m}^2$

$5\,000 < x \leq 10\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 5\,000) \text{ m}^2 * 24\,000 \text{ Ft/m}^2$

$10\,000 < x \leq 15\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 10\,000) \text{ m}^2 * 23\,000 \text{ Ft/m}^2$

$15\,000 < x \leq 20\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + 115\,000 \text{ Ft} (X - 15\,000) \text{ m}^2 * 22\,000 \text{ Ft/m}^2$

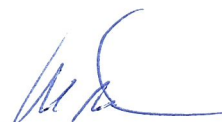
$20\,000 < x \leq 25\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + 115\,000 \text{ Ft} + 110\,000\,000 \text{ Ft} (X - 20\,000) \text{ m}^2 * 21\,000 \text{ Ft/m}^2$

$25\,000 < x \leq 30\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + 115\,000 \text{ Ft} + 110\,000\,000 \text{ Ft} + 105\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 25\,000) \text{ m}^2 * 20\,000 \text{ Ft/m}^2$

- e.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a fentiekben fel nem sorolt beépítetlen területű ingatlanok Veresegyház teljes területén (pl: KEü, KSp, KSr, KJz stb.) irányadó m<sup>2</sup> eladási árát 2026. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értébecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.
- f.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) irányadó eladási árát 2026. január 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értébecslői vélemény alapján állapítja meg, és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vitassa meg és döntsön a 2026. évi ingatlanértékesítési árakról.

Veresegyház, 2026. január 13.

  
**Cserháti Ferenc**  
polgármester

**Pénzügyi egyeztetés:**

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.

  
**Jeszenszkiné Szikra Brigitta**  
pénzügyi osztályvezető

**Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:**

  
**Székelyné Szabó Andrea**  
jegyző

### Határozati javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló, 2026. január 29-ét követően értékesítésre kínált ingatlanok irányadó m<sup>2</sup> árát az alábbiak szerint állapítja meg:

- a.) Veresegyház belterületén beépítetlen területű lakóövezetek (Lke és Lf) esetében: 30.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
- b.) Veresegyház belterületén településközpont és az intézményei vegyes övezetek (Vi és Vt) és a lakosságot közvetlenül szolgáló üzleti, kereskedelmi célra értékesítendő beépítetlen területek esetében: 50.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa.
- c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyságig a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági (kereskedelmi szolgáltató és továbbá ipari) építési övezeteknél, beépítetlen területek esetében (Gksz és Gip): 25.000 Ft/m<sup>2</sup> + 27% áfa,
- d.) Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari gazdasági építési övezeteknél, beépítetlen területeken egyedi ár meghatározása alapján történik, amelyről a pályázat kiírásával egyidőben a képviselő-testület dönt (Gksz és Gip).

Veresegyház teljes területén 5.000 m<sup>2</sup> területnagyság feletti telek, illetve legalább két telek együttes, projektszerű értékesítése a Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolás alapján Gazdasági kereskedelmi szolgáltató, továbbá ipari gazdasági építési övezeteknél, beépítetlen területeken az alábbi kalkuláció alapján történik az ingatlan árának meghatározása:

Terület: X m<sup>2</sup>

ha:

$0 < x \leq 5\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = X \text{ m}^2 * 25\,000 \text{ Ft/m}^2$

$5\,000 < x \leq 10\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 5\,000) \text{ m}^2 * 24\,000 \text{ Ft/m}^2$

$10\,000 < x \leq 15\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 10\,000) \text{ m}^2 * 23\,000 \text{ Ft/m}^2$

$15\,000 < x \leq 20\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + 115\,000 \text{ Ft} (X - 15\,000) \text{ m}^2 * 22\,000 \text{ Ft/m}^2$

$20\,000 < x \leq 25\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + 115\,000 \text{ Ft} + 110\,000\,000 \text{ Ft} (X - 20\,000) \text{ m}^2 * 21\,000 \text{ Ft/m}^2$

$25\,000 < x \leq 30\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 125\,000\,000 \text{ Ft} + 120\,000\,000 \text{ Ft} + 115\,000 \text{ Ft} + 110\,000\,000 \text{ Ft} + 105\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 25\,000) \text{ m}^2 * 20\,000 \text{ Ft/m}^2$

- e.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a fentiekben fel nem sorolt beépítetlen területű ingatlanok Veresegyház teljes területén (pl: KEü, KSp, KSr, KJz stb.) irányadó m<sup>2</sup> eladási árát 2026. január 29-ét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.
- f.) A Képviselő-testület az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok (társasházi bérlakások és beépített lakóingatlanok) irányadó eladási árát 2026. január 29-ét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői vélemény alapján állapítja meg és az értékesítést pályáztatás útján valósítja meg.

2. A 2026. január 28. napjáig történő értékesítés, pályázati kiírás esetén a 305/2024.(XI.27.) Kt. határozatban meghatározott árakat kell alkalmazni, 2026. január 29. napjától pedig jelen határozatban foglalt árakat.

Határidő: 2026. január 29.

Felelős: polgármester