



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. február 25-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: Pénzügyi és Jogi Bizottság
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 m² 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/m² + 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: 80.000 Ft/m² + 27% áfa. A Vt övezetekben különböznek a kialakítható építési telkek legkisebb területe, 400 m²-től 2500 m²-ig, illetve a Vt-12-ben a kialakítandó építési telkek legkisebb mérete 10 000 m². Az intézményi (Vi) övezetekben egységesen 2500 m². Úgy gondolom, hogy a 2500 m² vehető alapul és az a lépcső, amellyel ugrana az árkategória. A kalkuláció a Gip és Gksz övezetekhez hasonlóan így nézhetne ki:

$$0 < x \leq 2\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = X \text{ m}^2 * 80\,000 \text{ Ft/m}^2$$

$$2\,500 < x \leq 5\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 2\,500) \text{ m}^2 * 78\,000 \text{ Ft/m}^2$$

$$5\,000 < x \leq 7\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 5\,000) \text{ m}^2 * 76\,000 \text{ Ft/m}^2$$

$$7\,500 < x \leq 10\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 7\,500) \text{ m}^2 * 74\,000 \text{ Ft/m}^2$$

$$10\,000 < x \leq 12\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + 185\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 10\,000) \text{ m}^2 * 72\,000 \text{ Ft/m}^2$$

$$12\,500 < x \leq 15\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + 185\,000\,000 \text{ Ft} + 180\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 12\,500) \text{ m}^2 * 70\,000 \text{ Ft/m}^2$$

$$15\,000 < x \leq 17\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + 185\,000\,000 \text{ Ft} + 180\,000\,000 \text{ Ft} + 175\,000\,000 \text{ Ft} + (X - 15\,000) \text{ m}^2 * 68\,000 \text{ Ft/m}^2$$

- c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² 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/m² + 27% áfa,
- d.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² 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 m² 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 m²

ha:

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

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

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

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

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

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

- 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 m² eladási árát 2026. január 1-jét 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 1-jét követő értékesítés esetén hivatalos értékbecslői 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. február 12.


Cserhádi 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. február 25-ét követően értékesítésre kínált ingatlanok irányadó m² árát az alábbiak szerint állapítja meg:

- a.) Veresegyház belterületén beépítetlen területű lakóövezetek (Lke és Lf) esetében: 30.000 Ft/m² + 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: 80.000 Ft/m² + 27% áfa. (A Vt övezetekben különböznek a kialakítható építési telkek legkisebb területe, 400 m²-től 2500 m²-ig, illetve a Vt-12-ben a kialakítandó építési telek legkisebb mérete 10 000 m². Az intézményi (Vi) övezetekben egységesen 2500 m². Úgy gondolom, hogy a 2500 m² vehető alapul és az a lépcső, amellyel ugrana az árkategória. A kalkuláció a Gip és Gksz övezetekhez hasonlóan így nézhetne ki:
- $0 < x \leq 2\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = x \text{ m}^2 \cdot 80\,000 \text{ Ft/m}^2$
 $2\,500 < x \leq 5\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + (x - 2\,500) \text{ m}^2 \cdot 78\,000 \text{ Ft/m}^2$
 $5\,000 < x \leq 7\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + (x - 5\,000) \text{ m}^2 \cdot 76\,000 \text{ Ft/m}^2$
 $7\,500 < x \leq 10\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + (x - 7\,500) \text{ m}^2 \cdot 74\,000 \text{ Ft/m}^2$
 $10\,000 < x \leq 12\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + 185\,000\,000 \text{ Ft} + (x - 10\,000) \text{ m}^2 \cdot 72\,000 \text{ Ft/m}^2$
 $12\,500 < x \leq 15\,000 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + 185\,000\,000 \text{ Ft} + 180\,000\,000 \text{ Ft} + (x - 12\,500) \text{ m}^2 \cdot 70\,000 \text{ Ft/m}^2$
 $15\,000 < x \leq 17\,500 \text{ m}^2 \dots \text{ár} = 200\,000\,000 \text{ Ft} + 195\,000\,000 \text{ Ft} + 190\,000\,000 \text{ Ft} + 185\,000\,000 \text{ Ft} + 180\,000\,000 \text{ Ft} + 175\,000\,000 \text{ Ft} + (x - 15\,000) \text{ m}^2 \cdot 68\,000 \text{ Ft}.$
- c.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² 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/m² + 27% áfa,
- d.) Veresegyház teljes területén 5.000 m² 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 m² 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 m²

ha:

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

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

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

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

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

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

- 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 m² eladási árát 2026. január 1-jét 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 1-jét 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. február 25.

Felelős: polgármester