



Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjétől

2700 Cegléd, Kossuth tér 1.

Levélcímet: 2701 Cegléd, Pf.: 85.

Tel.: 06/53/511-400

<b>Kérő adatai:</b> Cegléd Közös Önkormányzati Hivatal	<b>Hivatkozási szám:</b> C/31049-5/2024.
Hagyaték 2700 Cegléd, Kossuth tér 1.	<b>Ügyintéző:</b> Simon Marianna
<b>Érintett/elhunyt:</b> néhai Sztaskóné Miklósy Marianna Olívia	<b>Értékelés célja:</b> hagyaték
volt 2700 Cegléd, Szelei út 26.	<b>Iktatószám:</b> C/31950-2/2024

**Adó- és Értékbizonyítvány**  
ingatlanok forgalmi értékének megállapításához

Erkezett:	2024 AUG. 12
Iktatószám:	C/31049-5/2024
Munkanapszám:	
Előadó:	Simon Marianna
Állásfoglalás:	

Cegléd városban a(z) **1902** helyrajzi számú, **Szelei út 26.** szám alatti ingatlanról

**Az ingatlan adatai**

megnevezése* (jellege, művelési ága)	területe m <sup>2</sup>	kat tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének 14/56	megszerzett 1/2-ed részének
				forgalmi értéke forintban	
<b>kivett</b>	<b>715</b>		<b>lakóház, udvar</b>	<b>8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>

**Az érték megállapításnál figyelembe vett tényezők**

**A / A földrészlet jellemzői**

- Tulajdoni jellege: állami – személyi tulajdon – tartós használat – egyéb: .....
- Fekvése: belterület (központi – periférius) – zártkert – külterület.
- Megközelíthetősége: a) kiépített, pormentes út – földes út – egyéb: .....
- Beépített – beépítetlen lakótelek esetében ennek nagysága (a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges) helyben szokásos teleknagyságnak megfelel - ..... m<sup>2</sup>-el meghaladja.
- Magánérből beépíthető: igen – nem. Az utcafront hossza: ..... m.
- Közművesítés foka: vezetékes víz (fűt-ásott kút) – villany – gáz – csatorna – egyéb: .....
- Talajának minősége: kötött – homok – egyéb: .....
- Növényzete: .....
- Kerítése: van – nincs. A kerítés anyaga: kő – vas – drót – egyéb: .....
- ..... részben ..... lakos hasznélvezeti joga terheli (gyakorolja – nem gyakorolja).
- Megjegyzések: **Osztatlan közös ingatlanon 4 lakásos ház.**
- A lakóházhoz tartozó, helyben szokásos teleknagyságot meghaladó földrészlet, beépítetlen építési telek – mezőgazdasági ingatlan  
egészének forgalmi értéke: ..... Ft.  
megszerzett részének forgalmi értéke: ..... Ft.

**B / Az építmény jellemzői**

- Tulajdoni jellege:** állami – **személyi** – vegyes.
- Fekvése: **belterület** (központi – periférius) – külterület (tanya) – zártkert.
- Megközelíthetősége: a) **kiépített pormentes út** – földes út – egyéb: .....  
b) közforgalmi közlekedéstől való távolsága: ..... m.
- Rendeltetése: (használat módja) **lakóház**/lakás– üdülő – hétvégi ház – garázs – gazdasági épület – egyéb:
- A főépület jellemzői:  
a) épületszintek: **földszintes** – egyemeletes – többszintes. Készültségi foka: 100 %.

- b) alapozása: tégla szigetelés: nincs – alapzat – teljes értékű – gyenge – felvizesedett
- c) falazata: vert fal – vályog – téglá – panel – egyéb:
- d) tetőszerkezet – héjazat anyaga: cserép – pala – zsindely – lapos tető – egyéb:  
 állapota: újszerű – jó – közepes – gyenge – egyéb:
- e) tetőtér beépítettsége: –
- f) életkora: ~70 év állapot: újszerű – jó – közepes – gyenge – bontásra érett – egyéb:
- g) alapincézett: — egészben - ..... részben:
- h) alapterülete: 56 m<sup>2</sup>
- i) az épületben lévő lakások – üdülőegységek száma: 1 db,  
 helyiségei: 2 szoba, 1 főzőfülke, 1 fürdőszoba, 1 WC, 1 külső kamra, 1 előszoba
- j) a szobák és mellékhelyiségek padlóburkolat: döngölt föld - beton – járólap - mozaik – hajópadló – parketta –  
laminált padló – szőnyegpadló – PVC – metlaci, egyéb:
- k) fűtése: hagyományos (fa, szén) - gáz – táv – egyedi központi – padlófűtés, egyéb:
- l) közművesítettsége: vezetékes víz – gáz – villany – csatorna – egyéb:
18. Az átruházás (szerzés) folytán birtokba vehető az ingatlan egésze, .....  
 ..... helyiségekből álló, ..... m<sup>2</sup> alapterületű ..... része.  
 A lakott részt 20 ..... év ..... hó ..... napjától ..... nevű  
 eladó – vevő – haszonélvező – örökös – vagy más személy állandó bejelentkezéssel lakja.
19. **Egyéb megjegyzések:** Az értékelés kizárólag az osztatlan közös ingatlanon lévő 4 lakásos ház hagyatéki, 14/56-od  
 részére vonatkozik, bemondás, külső szemrevételezés, a NAV és az önkormányzati ASP adórendszer  
 ingatlannyilvántartásának összehasonlító adatai alapján készült.
20. **A főépület\*\*\***
- a) egészének 14/56-od részének forgalmi értéke: 8 500 000 Ft ..... Ft lakottan  
 beköltözhetően, ..... Ft lakottan
- b) megszerzett 14/56-od részének forgalmi értéke: 8 500 000 Ft ..... Ft lakottan  
 beköltözhetően, ..... Ft lakottan
21. **Melléképület:**
- a) rendeltetése (használat módja): garázs – műhely – üzlet – egyéb: ..... alapterülete:
- b) építési anyaga: vert fal - vályog – téglá – panel – egyéb: beton
- c) állapota: újszerű – jó – közepes – gyenge – bontásra érett, egyéb: .....
- d) egyéb megjegyzések:
22. **A melléképület egészének értéke: Ft, megszerzett 4/8-ad részének forgalmi értéke:**
- a) garázs: ..... Ft b) műhely: ..... Ft  
 c) üzlet: ..... Ft d) ..... Ft  
 összesen: ..... Ft

**23. A megszerzett ingatlan (14/56-od rész) forgalmi értéke összesen (12+20+22. pont együtt):**

**8 500 000 Ft, nyolcmillió-ötszázezer forint.**

Határozatom ellen a közlésétől számított 15 napon belül a Ceglédi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjénél benyújtandó, a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz címzett, illetékköteles fellebbezéssel lehet élni. Az illeték mértéke a fellebbezéssel érintett, vagy a fellebbezésben vitatott összeg minden megkezdett 10 000 Ft-ja után 400 Ft, de legalább 5 000 Ft, legfeljebb 500 000 Ft., amelyet Cegléd Város Önkormányzatának 11742025-15394772-10900121 számú Egyéb hatósági eljárási illeték számlája javára kell megfizetni. A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról lemondhat.

Kelt: Cegléd, 2024. augusztus 8.

  
 aláírás



  
 aláírás