

- 738 -

12615 / 2021 MÁJ 19.

M. napirendi pont
kiegészítés

Polgármesteri Hivatal, Göd	
Érkezett:	2021 MÁJ 19.
Szám:	09/393-H/22
Előadó:	J.A.
Előirat:	
Melléklet:	

Címzett:

Tóth János jegyző

Göd Város Önkormányzata
2131 Pesti út 81.

Kérelmező:

Gödi Tanulókör Egyesület

Székhely: 2131 Göd Hernád köz 2.

Adószám: 18912274-1-13

Képv: Surmann Dóra elnök

E-mail: formabontoiskola@gmail.com

Kapcsolattartó személy: Dégi Júlia, elnökségi tag

Kapcsolattartó telefonszáma: +36 30 2128534

Tárgy:

Kérelem a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található gazdasági épület bérletére

Előzmény:

263/2020 (VIII. 11.) Ök. határozat

9/393-2/2021 feljegyzés

KÉRELEM

Tisztelt Önkormányzat! Tisztelt Jegyző Úr!

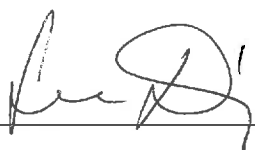
Alulírott, **Gödi Tanulókör Egyesület** (székhely: 2131 Göd, Hernád köz 2., adószám: 18912274-1-13, képv.: Surmann Dóra, elnök) mint a Formabontó Tanulóközösség fenntartója, a tanulóközösség és Göd további növekedése és fejlődése érdekében a 2021. augusztusától oktatási célokra bérebe szeretnénk venni a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található, 12 éve használaton kívüli, korábban a Golf Hotel szervizépületeként funkcionáló épületet. Az épületben 2021. szeptemberétől tanulóközösség, 2022-től felmenő rendszerben bővülő általános iskola és természettudományos műhely működtetését tervezzük.

Az épület oktatási célú hasznosításáról 2020. júniusa óta folynak előkészítő munkák és egyeztetések az önkormányzattal. A Képviselő-testület 2020. augusztus 11-i ülésén elvi támogató szándékát fejezte ki a projekttel kapcsolatban. A 263/2020 (VIII. 11.) Ök. határozatban foglaltaknak megfelelően már 2020. augusztusában megkezdődtek a kapcsolódó műszaki felmérések és jogi egyeztetések. Az előzményeket is magában foglaló fejlesztési koncepciót, illetve az épület bérletére vonatkozó kérelmünket a csatolt dokumentum tartalmazza. Kérem Jegyző Urat, hogy segítse elő a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges hivatali előkészítő munkát és tájékoztasson az ügy előrehaladásáról

Amennyiben további információkra, egyéb dokumentumokra van szükség, szívesen állunk rendelkezésükre a fenti elérhetőségeken.

2021. május 17.

Tisztelettel,



Surmann Dóra, elnök

Gödi Tanulókör Egyesület

Gödi Tanulókör Egyesület
2131 Göd, Hernád köz 2.
Adószám: 18912274-1-13

Koncepcióterv a Göd belterület 6322/6 hrsz alatti ingatlan oktatási célú hasznosítására

A Gödi Tanulókör Egyesület 2021. augusztusától oktatási célokra bérbe kívánja venni a Göd belterület 6322/6 hrsz alatt nyilvántartott telken található, 12 éve használaton kívüli, korábban a Golf Hotel szervizépületeként funkcionáló épületet. Az épületben 2021. szeptemberétől tanulóközösség, 2022-től felmenő rendszerben bővülő általános iskola és természettudományos műhely (Kistudós Központ) működtetését tervezzük. A tervezett fejlesztési, beruházási és finanszírozási konstrukciót az alábbiakban mutatjuk be.

1. Iskolafejlesztési koncepció

Egyesületünk 2017 szeptembere óta működteti a Formabontó Tanulóközösséget Gödön. Kezdetben 12 első osztályos magántanuló diák számára biztosítottunk egész napos felügyeletet és felkészítést a félévente esedékes osztályozó vizsgákra két tanító segítségével. Az elmúlt négy évben a tanulóközösség és a pedagógus csapat is folyamatosan bővült. Jelenleg 23 alsó tagozatos gyermek jár hozzánk, akiket 5 tanító kísér. Pedagógusaink kis csoportokban, alternatív pedagógiai módszereket alkalmazva kísérik a gyermekeket a közösen kialakított, de egyéni képességeiket és sajátosságaikat maximálisan figyelembe vevő személyre szabott fejlődési útjukon. Ennek eredményeképp diákjaink rendre kiválóan teljesítenek a vizsgákon, számos pályázaton és tanulmányi versenyen indulnak sikerrel. Különösen nagy hangsúlyt fektetünk a természettudományos oktatásra. A kezdetektől fogva rendszeresen tartunk ún. kistudós szakköröket mind a hozzánk járó, mind külsős óvodás, illetve kisiskolás korú gyermekeknek. A szakkörökön érdekes jelenségeken, kísérleteken keresztül tanítjuk meg az alapos megfigyelést és a tudományos gondolkodásmódot.

A Formabontó közösségben évek óta erősödik az igény, hogy ennek a népszerű és sikeres oktatási formának intézményes kereteket adjunk. Pedagógiai megközelítésünket folyamatosan finomítottuk, több szakmai fórumon (AKG pedagógiai műhely, Meixner Módszertani Központ, stb.) egyeztettük. Mostanra szervezettel is felkészültünk a váltásra, csak az iskolaépület hiányzik. Pedagógus csapatunk, jelenlegi tanulói bázisunk és a nagy számú, pedagógiánk iránt érdeklődő család együtt kiváló alap új iskola indítására. Ezáltal több, mint 100 új iskolai férőhely keletkezik Gödön, amelyből szándékunk szerint legalább 80%-ot helyi kisiskolásokkal töltünk fel. Emelett az évek óta sikeresen működő kistudós szakkörünk, természet- és környezettudományos végzettséggel rendelkező oktatóink és a tervezett iskola magas színvonalon felszerelt természettudományos szaktanterme együtt biztosítják az iskolával szervesen együttműködő, az országban egyedülálló Kistudós Központ alapjait. A központ részben helyben rendezett, részben intézményekhez kitelepített kistudós szakkörök és nyári táborok révén több száz környékbeli gyermek számára tudja biztosítani az emelt szintű természettudományos képzést alsó és felső tagozatban

egyaránt. Ezen felül a központ munkatársai az integrált természettudomány tantárgyhoz kapcsolódó tananyagfejlesztést és gyakorlati pedagógusképzést is végeznek majd.

2. Megvalósítási terv

Az iskola kialakítását és bővítését időben elnyújtva, szakaszosan szeretnénk megvalósítani. Ennek megfelelően az első évben tanulóközösségként használnánk az épületet, majd az intézmény bejegyzésénél is felmenő rendszerű bővülésre kérünk engedélyt. A fent leírt elképzelést fokozatosan építkezve az alábbiak szerint tervezzük megvalósítani:

	Szervezési és oktatási és feladatok	Építési munkák
1. szakasz	Tanulóközösség átköltöztetése a szervizépületbe, tervek benyújtása az építéshatóságához engedélyeztetésre 2021. nyár folyamán	Közmű almérők felszerelése, bejárati ajtó cseréje, lépcső biztonságossá tétele, fűtésrendszer "újraindítása", festési-burkolási munkák az emeleten, illetve a következő építkezési szakasz előkészítése (építési terület lezárása, bontási munkák megkezdése).
2. szakasz	Tanulóközösség működtetése és párhuzamosan a felmenő rendszerben épülő iskola engedélyeztetési eljárásának lefolytatása a 2021-2022-es tanévben	Két tanterem és a szükséges kísérőhelyiségek kialakítása a földszint nyugati oldalán az 1. mellékletben szereplő alaprajznak megfelelően hétvégéken, az évközi illetve nyári iskolai szünetekben.
3. szakasz	Általános iskola elindítása 2-3, részben összevont osztállyal (max. 40 fő), illetve Kistudós Központ megnyitása a 2022-2023-as tanévben	A szervizépület teljes átalakítása a 2. mellékletben szereplő engedélyezési terveknek megfelelően, illetve önálló közműleágazások kiépítése.
4. szakasz	Az iskola felmenő rendszerben történő bővítése 6 osztályig (max. 80 fő), további építkezés előkészítése	Új, 4 osztálytermes épület építése a telken belül a 3. mellékletben szereplő helyszínrajzi szerint.
5. szakasz	Az iskola felmenő rendszerben történő bővítése 8 osztályig (max. 120 fő)	Sportpálya és tornaterem építése a 3. mellékletben szereplő helyszínrajzi szerint.

Az egymást követő szakaszok kezdete az épületátalakítási munkák és hatósági eljárások időigénye miatt tolóddhat, de jelen állás szerint nagy valószínűséggel 2022. szeptemberétől már önálló iskolaként tudunk működni.

3. Finanszírozási konstrukció

Egyesületünk biztosítja mind az iskola, mind a Kistudós Központ hosszú távú működtetését és fenntartását. Emellett az ingatlan használatért piaci alapú bérleti díj megfizetését, valamint a karbantartási, állagmegóvási feladatokat is vállaljuk.

Az épület felújításának költségét 1. és a 2. szakaszban az egyesület részben hitelből, de teljes egészében képes fedezni. A hitel fedezetéül az egyesületi tagok ingatlanjai szolgálnak, az önkormányzat részéről nincs szükség kezességvállalásra. Az épület tervezetetésére és felújítására költött összeget előre megfizetett bérleti díjként szeretnénk elszámolni.

A szakaszos fejlődésnek megfelelően kezdetben csak a tetőteret, majd az építési munkák elkészültével a további épületrészeket is bérelnénk.

A további szakaszok építési munkálatainak finanszírozását az egyesület részben önerőből, részben pályázati forrásból szeretné biztosítani. Az építkezés esetleges késései eredményezhetik a bővülés lassulását, de ettől függetlenül a meglévő intézmény hosszútávon működőképes marad.

4. A tervezett iskola viszonya a jelenlegi funkciókhoz, telek lehatárolása

Az iskola számára ideális elrendezésben a telek 3 funkcióra osztása indokolt lehet. A javasolt telekhasználat megosztást a 4. mellékletben található helyszínrajz tartalmazza.

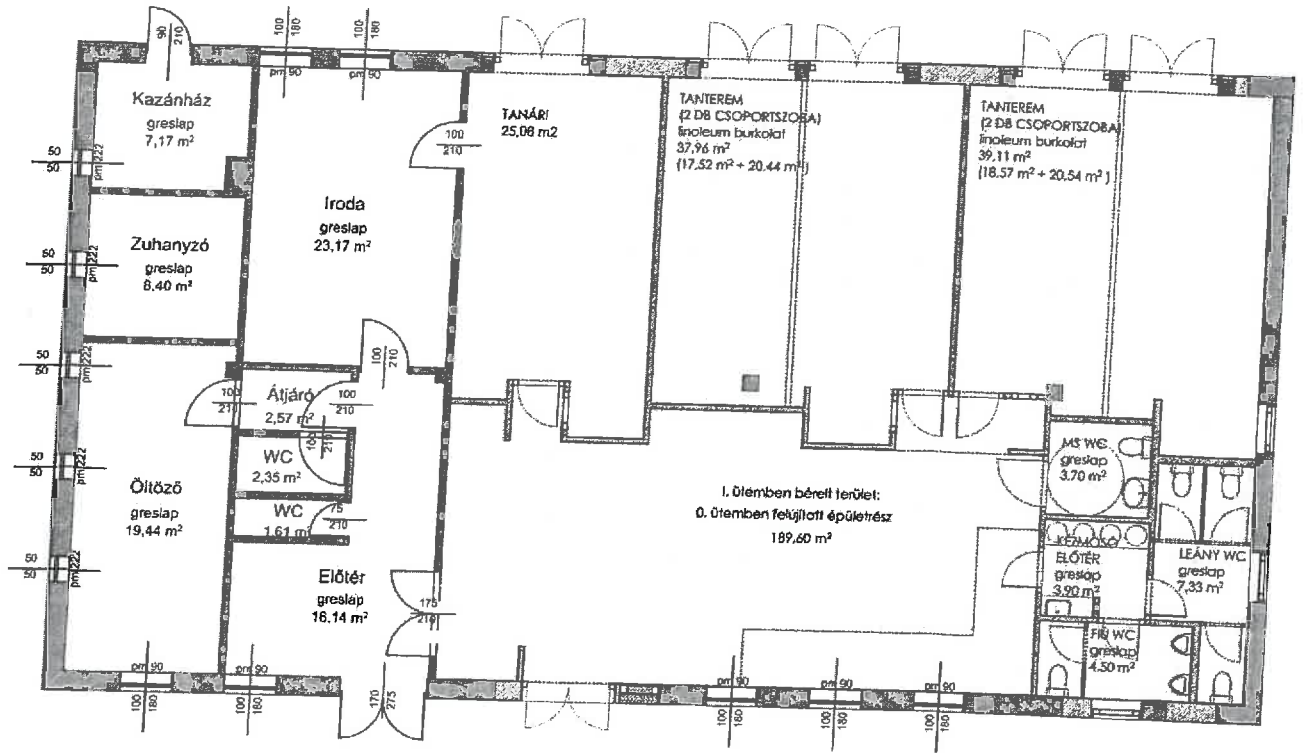
Az egyesület által használt 1-3. szakaszban használt iskolaépület és iskolaudvar a telek közepén helyezkedik el.

Az iskola területétől keletre eső, a régi Golf hotellel szomszédos fenyves, illetve rét városi park funkciót kaphat akár önálló, a Golf utca vagy az épülő idősek otthona felől kialakítható bejárattal.

A jelenleg működő lovarda funkcióját és elhelyezkedését tekintve rövid távon tökéletesen összeegyeztethető az iskola működésével, hiszen a két funkció nem zavarja egymást. A lovaglás akár a mindennapos testnevelés részeként fontos eleme lehet az iskolai életnek. A jelenlegi lovarda által bérelt területet csak az iskola bővítésének 4. és 5. szakaszában tervezett építkezés érinti.

- 743 -

1. sz melléklet: Ideiglenes alaprajz a 2. szakaszra



2. sz melléklet: Az engedélyezési tervdokumentációban szereplő alaprajz (külön íven)

3. sz melléklet: Helyszínrajz (4-5. szakasz, külön íven)

4. sz melléklet: Helyszínrajz (1-3. szakasz, külön íven)

-744-

9/489 - 9/2020.

Elektronikusan aláírta:
Budai András



Eng. sz.: 010602
Adó szám: 23189747-2-12
Köztisztviselői adó szám: HU 23189747
Ic: 01-09-957/125
1063 Budapest,
Sárvári Mese utca 10.
Telefon: +361 269 2164
Mobil telefonszám: +36 70 240 8616
E-mail: info@ertekeles.hu
Web: www.ertekeles.hu

1997/2019
EÜSZERŐSÍTETT/2

Tisztelt Ügyfelünk!

Tájékoztatásul közöljük, hogy ennek a dokumentumnak elektronikus példánya, „Fokozott aláírói CA2 tanúsítvánnyal rendelkezik” elektronikusan lett aláírva és időbélyegzővel ellátva!

Hivatkozás.

2001. évi XXXV. törvény és módosításai az elektronikus aláírásról.

1.15.12 Fokozott biztonságú elektronikus aláírás: elektronikus aláírás, amely

- alkalmas az aláíró azonosítására,
- egyedülállóan az aláíróhoz köthető,
- olyan eszközökkel hozták létre, amelyek kizárólag az aláíró befolyása alatt állnak, és a dokumentum tartalmához olyan módon kapcsolódik, hogy minden - az aláírás elhelyezését követően a dokumentumon tett - módosítás érzékelhető.

16.13 Időbélyegző

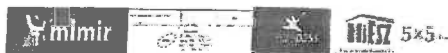
Elektronikus dokumentumhoz végérvényesen hozzárendelt vagy azzal logikailag összekapcsolt olyan adat, amely igazolja, hogy az elektronikus dokumentum az időbélyegző elhelyezésének időpontjában változatlan formában létezett.

További tájékoztatásul közöljük, hogy (hivatkozás: (3) 35)), a fokozott biztonságú, illetve minősített elektronikus aláírással ellátott dokumentum Ön vagy más által kinyomtatott változatához, nem fűződnék az ugyanezen dokumentum elektronikus változatának bizonyító ereje tekintetében előírt szabályok. Amennyiben Ön megrendelésében kérte ennek a dokumentumnak, hiteles - nyomtatott példányát is, az mindenben megegyezik az Önnek, elektronikusan megküldött dokumentummal.

2016. január elsejétől átértékeljük a digitális rendszerű archíválásra. Ez a jelentés, és a hozzá kapcsolódó adatok azonosítása, az értékelte vagyontárgy címe és az értékelés sorszáma (a második oldalon található) alapján történik. Kérjük ügyintézésük során ezekre hivatkozni. A jelzett adatok nélkül, még Önnek sem áll módunkban információ kiadása. A kért adatokat, írásban, e-mail, vagy postai úton kérheti, annak átadására legkevesebb 48 órára van szükségünk, a jelentés érvényességi határidején belül egy alkalommal ingyenesen, azon túl, egyedi elbírálás alapján, külön költség megfizetése mellett szolgáltatjuk. A teljes dokumentum, akár írásban, akár elektronikusan történő megküldésének, adminisztrációs, hitelesítési, és posta költsége lehet.

Tájékoztatásul közöljük, hogy vállalkozásunk Megbízóink adatait, a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról („Infotv.”), 1995. évi CXIX. törvény a kutatás és közvetlen üzletszerzés célját szolgáló név és lakcímadatok kezeléséről, az 1998. évi VI. törvény az egyének védelméről a személyes adatok gépi feldolgozása során, Strasbourgban, 1981. január 28. napján kelt Egyezmény kihirdetéséről továbbá a 2008. évi XLVIII. törvény a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátozásokról rendelkezéseinek megfelelően kezeli. Annak érdekében, hogy a vállalkozásunk (Adatkezelőként is) által nyújtott szolgáltatások minden igénybe vevője számára biztosítva legyen, hogy jogait és alapvető szabadságjogait, különösen a magánélethez való jogát tiszteletben tartjuk a személyes adatainak gépi feldolgozása során.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részes adatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

- 745 -



Kgy. sz.: 00602
Adó szám: 23188717-2-12
Közvetítő adó szám: 0123188717
Cg: 01-09-957133
1063 Budapest,
Sztivai Mese utca 10.
Telefon: +36 1 249 2168
Mobil telefon: +36 70 238 8676
E-mail: info@ertekhirdesok.hu
Web: www.ertekhirdesok.hu

1997/2019
EGYENŐSÍTETT/2

FÜGGETLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBESZLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Göd. Belterület. Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló

Természetben

2131 Göd. Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan

SZABADPIACI FORGALOMBAN ELÉRHETŐ BÉRLETI DÍJÁRA VONATKOZÓAN



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

- 746 -

SEGÍTÜNK!

Eng. sz.: 08602
Adó szám: 23166717-2-12
Közösségi adó szám: HU23166717
Tg: 01-49-967-135
1063 Budapest,
Sanyai Mária utca 10.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 240 6616
E-mail: info@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997/2019
BÁSZERŐSÍRTT/2

FÜGGTLEN INGATLANVAGYON ÉRTÉKBESZLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Göd. Belterület. Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló

Természetben

2131 Göd. Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan

SZABADPIACI FORGALOMBAN ELÉRHETŐ BÉRLETI DÍJÁRA VONATKOZÓAN




SEGÍTÜNK!

Budai András Cgt.
Telefonszám: +36702406616
E-mail: info@ertekbecslo.hu
Web: ertekbecslo.hu
Budapest 2020. október 28.

Sorszám: B - 2020 - 10 - 21/1

Készült 1 péld nyomatott és vagy 1 péld PDF elektronikus formátumban.

Szakértői jelentéseink a TEGDVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (Európai Értékelési Szabványok, EVS 2015) a többször módosított 26/2005. (VII.11.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes Törv. Előirtaknak megfelelően készülnek. Ennek a dokumentumnak minden oldala, megállapításai - következtetései és tartalma, a szerző tulajdona, jogvédelem alatt áll, engedélye nélkül felhasználása tilos! Az értékelés csak egységes egységként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részletek önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)



Cég. sz.: 080002
Adó szám: 23188752-12
Közvetítő adó szám: HU 23188747
Cg: 01-09-957133
1063 Budapest,
Szanyi Mária utca 10.
Telefon: +361 269 2168
Belső telefon: +36 70 240 6614
E-mail: info@ertekteslet.hu
Web: www.ertekteslet.hu

1997/2019
EGYSZERŐSÍTETT/2

Tartalom

A fontosabb tények és következtetések	5
Érték Tanúsítvány	7
Előzmények - Értékelési feladat:	17
Mellékletek:	25
• Tulajdoni lap /x	
• Hivatalos helyszínrajz /	
• Alaprajz /x	
• Térkép /x	
• Fotók /x	
• Egyéb /	



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)

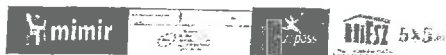


Eng. sz.: 00642
Mó szám: 2348717-02
Közösségi adó szám: HU23488747
Cg: 01-09-957135
1063 Budapest,
Sárvíz utca 10.
Telefon: +361 269 2146
Mobil telefon: +36 70 248 8616
E-mail: infocentrum@erkek.hu
Web: www.erkek.hu

1997/2019
EGYSZERŰSÍTETT!

A fontosabb tények és következtetések

Megbízó:	Göd Város Önkormányzata, 2131 Göd, Pesti út 81 szám. Adószáma: 15731106213. Ebben az ügyben képviseli és nevében eljár. Juhász Anita. Vagyongazdálkodási referens. Telefonszám: +3627530 056/108. mellék / E-mail: juhaszanita@god.hu
A vizsgált ingatlan:	Göd, Belterület, Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló. Természetben, 2131 Göd, Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan.
A vizsgált ingatlan tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata, 2131 Göd, Pesti út 81 szám.
Tulajdoni hányad:	1/1 jogcím, 1990. évi LXV. Sz. tvr. 107. par. Jogállás, tulajdonos.
Bejegyzés:	A Földhivatali nyilvántartás, Nem hiteles - Tulajdoni lap, teljes másolat (Megrendelés száma: 30005/43001/2020) 1/2 alatt Országos jelentőségű védett természeti terület - ex lege védett láp, III/2 alatt vételi jog 2020.09.30 - ig. bejegyzések találhatók.
Értékelt jog:	Az értékelésben jelölt ingatlan, kötelmi terhektől mentes tulajdonjoga.
Az értékelés célja, felhasználása:	Adatszolgáltatás a Megbízó vizsgált ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony létesítési szándékához. Perben és egyéb ügyben nem használható fel!
Az ingatlanszemle időpontja:	2020. október 21.
A vizsgált ingatlan, bérbeadható telkének területe:	23.888,0 m ² . Értékelésben nem vett részt.
Vizsgált ingatlan bérbeadható felépítményének / helyiségeinek becslött alapterülete:	Nettó 529,0 m ² , értékelésben felhasznált, egyenműsített alapterület, 466,0 m ² .



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)



Lap. sz.: 100602
Műk. szám: 2318717-2-12
Könyvtári adó szám: HU 2318717
Tg: 01-09-957135
1063 Budapest,
Szt. István tér 10. B.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@ertekelo.hu
Web: www.ertekelo.hu

1997/2019
HASZNERŐSÍTÉTI/2.

Megjegyzés:

Megbízó az ingatlan, földszint + beépített tetőtér kialakítású gazdasági épületének, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslését kérte, az elhelyezésére szolgáló telek és a telken található egyéb ingatlanrészek nélkül. A Megbízó képviselője által előzetesen megadott alapterületi adatok, jelentősen eltérnek az ingatlanszemlén általam rögzített térméretektől. Ennek oka, hogy az épület beépített tetőtérét Megbízó képviselője nem vette figyelembe. Az eltérés, jelentős mértékben, pozitív irányba befolyásolta a bérbe adható, nettó és egyneműsített alapterületet, így a becsült bérleti díjat is! A vizsgált ingatlan, mint (a HÉSZ, és az OTÉK előírásainak megtartása mellett), raktározási - logisztikai, esetleg komplex szellemi - fizikai produktum előállítására alkalmas, közművesített épületet vizsgáltam. A vizsgált ingatlan Göd város belterületén, kialakult kertes lakóövezetben, közvetlenül a Kádár utcából megközelíthetően található. Az épület, általam vélelmezve, több lépcsőben ~ 20 év alatt nyerte el jelenlegi állapotát - tulajdonságait. A beépített tetőtér beázásának, illetve a földszint felmenő falzatának, alulról jövő felázásának megszüntetése mellett, az elektromos hálózat felülvizsgálatára, és egy tisztasági festésre szükség lehet. Itt hívom fel a figyelmet arra, hogy a vizsgált épület rendeltetészerű használatához, a telek valamely meghatározott részére, illetve a közművek épületben végződő rendszerére szükség lesz. A településen és Pest megyében, bérleti jogviszony létesítésére felkínált, vagy bérbe adott, a vizsgált ingatlanhoz hasonlítható, intézményi ingatlanok kevés száma, miatt, az eljárás során, az ország egyéb területein fellelhető adatokat is felhasználtam, a megfelelő korrekciók elvégzésével.

A vizsgált, Göd, Belterület, Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló. Természetben, 2131 Göd, Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher, áfa nélkül becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának értéke:

**618.000,-Ft / hónap, azaz, hatszáztizennyolcezer forint / hónap.

*Szabadpiaci forgalomban elérhető maximum bérleti díj: Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján rögzített állapotában, az ingatlan bérbeadható egy hajlandóságot mutató bérbe vevő és hajlandóságot mutató bérbeadó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el. Vélelmezem, az ingatlan ebben a piaci érkező kategóriában legfeljebb 06 - 12 hónap alatt bérbeadható, változatlan viszonyok és állapot, esetén.

Az ingatlan rövidtávú bérbeadhatósága:

Könnyű, Átlagos, Problematis, **Nehéz.**



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)

-750-



Eng. sz.: 00602
Adó szám: 23196747-2-12
Körözési adó szám: HU 23196747
Cg: 01-09-957133
1063 Budapest,
Szenyi Mese utca 10.
Telefon: +361 269 2168
Mobil telefon: +36 70 240 8016
E-mail: info@ertekbecslot.hu
Web: www.ertekbecslot.hu

1997/2019
EASZERÜSÍTETT/2

Érték Tanúsítvány

Jelenleg nincs semmilyen érdekeltségem abban az ingatlanban, amely a jelen értékelés tárgyát képezte és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltség megszerzését. Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ügynöz és pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Legjobb tudomásom szerint a jelen értékelő jelentésben szereplő ténybeli állítások, elemzések, vélemények és következtetések igazak és valósak. Rajtam kívül más nem vett részt az értékelésben. A jelentésben foglalt következtetések tőlem származnak.

A vizsgált, *Göd. Belterület. Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló. Természetben. 2131 Göd. Kádár utcáról megközelíthető. Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan, ingatlanszemle alkalmával rögzített állapotában, per, teher, áfa nélkül becsült, szabadpiaci forgalomban elérhető legmagasabb bérleti díjának értéke, az értékelés határnapján:*

2020. október 21 - én:

***618.000,-Ft / hónap, azaz, hatszáztizennyolcezer forint / hónap.**

SEGÍTÜNK!

Budai András Cgt.
Telefonszáma: +36702406616
E - mail: info@ertekbecslot.hu
Web: ertekbecslot.hu
Budapest 2020. október 28.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 00662
Mű száma: 23186747-2-12
Köznevelési alár szám: IR 23186747
Tg: 61-49-957125
163. Buda, pest
Sánczi Mész utca 19.
Telefon: +361 269 2168
Mobil telefon: +36 70 246 8616
E-mail: info@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997/2019
EGYSZERŰSÍTETT/2

Fontos információk:

Ennek a dokumentumnak célja, hogy megbecsülje a tárgyi Bérleményre vonatkozóan, egy esetleges bérleti jogviszony keretein belül alkalmazható bérleti díjat. Az értékbecslés összeállítása során figyelembe vettem az IVSC (Nemzetközi Értékbecslési Szabványügyi Testület) ajánlását, illetve az általa meghatározott piaci bérleti díj fogalom, mint összehasonlítás alap meghatározását.

Az összehasonlításra felhasznált ingatlanok / helyiségek, piaci bérleti díja, az ingatlanforgalmazók által nyilvánosan meghirdetett információ, amely szerint az ingatlanok, az értékelés napján hasonló bérleti feltételek mellett vannak meghirdetve.

Az összehasonlító adatok oly módon vannak kiválasztva, hogy azok piaci árazása tükrözi azt az IVSC ajánlást, hogy a tranzakció, egy határozott szándékot mutató bérbeadó és egy tőle független, határozott szándékot mutató bérlő között szokásos piaci feltételek szerint és megfelelő értékesítési időtartamot követően zajlott le, és ahol, a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el. Amennyiben a településen bizonyíthatóan nincs elegendő összehasonlításra alkalmas piaci bérlemény, kiterjesztett területi összehasonlító adatok kerülnek felhasználásra a bérleti díj meghatározásához, Ebben az esetben a bérleti díj meghatározásánál az épület egészére meghatározott, és a szakvélemény tárgyát képező helyiségek adottságait leíró, korrekciós tényezőkkal módosított becsült bérleti díj lesz alkalmazva.

Az Ingatlan fogalma:

Az Európai Unió Tanácsának 282/2011/EU végrehajtási rendeletének 13b. cikkében közösségi szinten lett meghatározva az ingatlan fogalma a következőképpen:

- a) a föld bármely meghatározott területe, akár a földfelszínen vagy a földfelszín alatt, amely tulajdonjog tárgyát képezheti és amely birtokba vehető;
- b) bármely épület vagy építmény, amely tengerszint fölött vagy alatt a földhöz vagy a földbe rögzített, és amelyet nem lehet könnyen lebontani vagy elmozdítani;
- c) az épület vagy építmény szerves részét alkotó bármely olyan alkotóelem, amelyet már beépítettek, és amely nélkül az épület vagy építmény nincs befejezve, mint például az ajtók, ablakok, tetők, lépcsők és liftek;
- d) az épületbe vagy építménybe állandó jelleggel beépített bármely olyan alkotóelem, felszerelés vagy gép, amely az épület vagy építmény lerombolása vagy megváltoztatása nélkül nem távolítható el.

Nézzük végig az egyes pontokat, hogyan tudjuk a fogalmat a gyakorlatban is alkalmazni.

Az a) pont szerinti ingatlanról akkor beszélünk, ha az két feltételnek megfelel, ezek szerint a föld meghatározott területének kell lennie, tekintet nélkül arra, hogy a földfelszínen vagy az alatt van, illetve az tulajdonjog tárgyát képezhesse és birtokba vehető legyen. Ezek alapján az a növény, amely a földben gyökerezik ingatlannak minősül, ellenben ha már kivágták, onnantól az már nem a föld meghatározott területe, így nem is minősül ingatlannak.

A föld méhének kincsei (pld: erőforrások, víz, olajkút) is addig minősül ingatlanoknak, amíg ki nem termelik, kitermelés után már nem lesz ingatlan.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)

A b) pont szerinti ingatlan az épületeket, építményeket tekinti ingatlannak. Ha épületre gondolunk, akkor olyan fizikailag is létező objektumról beszélünk, amelynek vannak falai, van teteje (pl. ház, üzem). Az építmény olyan szerkezet, amely nem épület (pl. út, híd). Húzzuk itt rögtön alá, hogy a félkész épület is ingatlan, nem kell befejezettnek lennie, hogy ingatlannak minősíthessük.

Ehhez a ponthoz kapcsolódóan érdemes a „nem könnyen lebontható vagy elmozdítható”- ságot végig gondolni, mire gondolhatott a jogalkotó, amikor ezt belefoglalmazta a definícióba? Bár erre sincs egyértelmű meghatározás, azt érdemes mérlegelni – és egy ellenőrzés kapcsán jól dokumentáltan alátámasztani -, hogy a bontáshoz, mozgatáshoz milyen technológiára van szükség (pl. kellene-e daruk, vagy dózerek, esetleg a hulladék elszállítása hogyan történik, teherautók segítségével, erre alkalmas deponáló helyre viszik a bontási hulladékot), a bontási-mozgatási költségek hogyan viszonyulnak az ingatlan értékéhez, és nyilván szempont a bontás, mozgatás időtartama is.

A c) pont szerinti ingatlannál gondoljuk végig, hogy mit takar az az alkotóelem, amely az épület, építmény szerves részét alkotja, illetve amely nélkül az épület, építmény nincs befejezve. Egy alkotóelem szerves mivoltára nem lehet taxatív felsorolást adni, azt az épület célja, rendeltetése alapján lehet eldönteni, más lesz a szerves alkotóeleme egy lakóháznak, társasháznak, ipari létesítménynek, vagy akár egy autópályának. A befejezettséghez szükséges alkotóelem megítélésében pedig azt célszerű alaposan megvizsgálni, hogy adott elem nélkül az ingatlan rendeltetésszerűen használható-e, vagy az ingatlan célzott besorolásához szükség van-e rá. Például, a szigetelés, vagy a burkolatok akkor fognak idetartozni, ha a rendeltetésszerű használatot ezek (is) teszik lehetővé.

A d) pont szerinti ingatlanfogalomból vizsgáljuk meg az állandó jellegűséget, hiszen az alkotóelemek, felszerelések, gépek közül azok lesznek ingatlanok (részei), amelyek az épület, építmény lerombolása, megváltoztatása nélkül nem távolítható el. Az állandó jelleg hosszú távú, tartós használatot jelent, amiért adott elemet beszerelték, beépítették az épületbe, építménybe. Ennek a pontnak kapcsán a megváltoztatás azt feltételezi, hogy adott elemet egyszer beépítettek, aztán eltávolítanak.

Az értékelést fenti szempontok figyelembevételével is, készítettem el!

Megjegyzés:

Feltételezem, hogy a Bérlemény használatra készen, közművekkel teljeskörűen ellátva, jogszerűen, teher és per mentesen lesz átadva. A becsült bérleti díj nem tartalmazza az áfa összegét, és a működtetésére fordítandó üzemeltetési költségeket sem.



Eng. sz.: 09062
 Adó szám: 23196717-2-12
 Közfeladat száma: IR 23196717
 Cg: 01-09-057133
 1053 Budapest
 Széchenyi tér 10/a. 10.
 Telefon: +361 269 2168
 Mobil telefon: +36 70 240 8616
 E-mail: info@erolkepzesek.hu
 Web: www.erolkepzesek.hu

1997/2019
 EGASZLÉPŐSÍTETT/2

A vizsgált ingatlan:

Település – kerület ismertető: /wikipedia/

Göd, város Pest megyében, a Dunakeszi járásban, a budapesti agglomerációban. A Dunakanyar kapujának nevezett település vonzó nyaralóhely a Duna partján. A Dunakanyar közelében található Duna menti település, a Dunakanyar kapujaként is szokták nevezni. Budapesttől kb. 25 km-re északra, Váctól 9 km-re délre található.

Közlekedés

Vonat – busz - gépkocsi.

Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan a település belterületi részén található. A környezete a jellegéhez viszonyított fejlett infrastruktúrával épült, a mindennapi megélhetéshez szükséges szolgáltatás, átlagos közlekedési eszközökkel és módon elérhető, igénybe vehető. Az utcában és a környezetében, lakó és üdülő, természetközeli, övezeti besorolású ingatlanok találhatók. A szemle során tapasztaltak alapján véleményem szerint az ingatlan közvetlen környezete rendezett, megfelelő. A környezetre káros jellemzője nincs, környezetszennyező anyagokat az ingatlan közvetlen környezetében nem észleltem.

Adatok:		van	nincs
Az ingatlanok környezetre káros jellemzője			x
Az ingatlanon környezetre káros anyagok találhatóak			x
Az ingatlanon szemrevételezéssel megállapítható statikai elváltozás			x
Rendszeres karbantartással ki nem javított statikai állagromlás			x
Környezet beépítettsége miatt várható környezeti avulás			x
Fontosabb kereskedelmi, szolgáltató egységek elérhetősége		messze van x	átlagos jó
Fontosabb intézmények, közhivatalok elérhetősége		elmaradott	kiépités alatt jól kiépitett x
Az ingatlan környezetéről alkotott esztétikai benyomás		elhanyagolt	átlagos jó x
Az ingatlan környékének telekommunikációs ellátása		kiépitetlen	kiépités alatt részben teljes x
Az ingatlan környezetének közmű infrastruktúrája		kiépitetlen	kiépités alatt részben teljes x



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 0866/2
 166 szám: 23198/17-2-12
 Közigazgatási adó szám: HU 23198/17
 Ig: 01-49-937133
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 10.
 Telefon: +361 269 2168
 Mobil telefon: +36 70 240 8616
 E-mail: info@erlek.hu
 Web: www.erlek.hu

1997/2019
 DMSZERŐSÍTETT/2

Helyszíni szemle adatlap

Cím:	Göd. Belterület. Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló. Természetben. 2131 Göd. Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan.		
Felépítmények / helyiségek száma db:	1		
Ingatlan bérbeadható felépítményeinek / helyiségeinek térméretei összesen:	Nettó alapterülete m ²	Egyneműsített alapterület m ²	
	528,86	465,95	
Telek adatai m ² :	23 888,0		
A vizsgált ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad és m ² :	0,0	0,0	0,0
A telek határai, kerítettsége, alakja:	szabálytalan alakú, sík, jelentős mértékben térkövezett és beépített, teljes vezetékes közműhálózattal kiépített (az ingatlanszemle alkalmával ezek, vizsgált épületben történő működésére vonatkozóan nem volt lehetőség) állapota vizsgálendő		
A terület becsült beépítettsége, nyitottsága:	kerített - kijáráttal a Kádár utcára		
Az ingatlanon jelenleg található:	a vizsgált földszint + beépített tetőterű gazdasági, és egyéb gazdasági épületek		
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	jellemzően lakó és külterületi mezőgazdasági ingatlanok		
Településen belüli elhelyezkedése:	belterület - periférikus		
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú utakon		
Közlekedési eszközök:	gépkocsi		
Közművesítettség:	teljes (vizsgálendő működés)		
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	gazdasági épület - ipari vagy egyéb gazdasági tevékenység		

Egyéb, az ingatlan bérbeadhatóságát jelentősen befolyásoló körülmény:

Erősségei <i>(belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen)</i>	Gyengeségei <i>(belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek)</i>
jól megközelíthető, megfelelő ráfordításokkal jól használható, átlagos műszaki állapot	kisebb beázás és felázás nyomok, vezetékes közműrendszer működésének bizonytalansága
Lehetőségek <i>(külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezők, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket)</i>	Veszélyek <i>(külső tényezők: olyan körülmények, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek)</i>
csendes vállalkozás helyszíne	további állagromlás miatti értékvesztés, ingatlanpiaci változók



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

Alapterületi adatok:

Vizsgált ingatlan felépítményeinek összes alapterülete:	m ²	
	Nettó	Egyneműsített
	529	466

Építészet - szerkezet:

Építés éve:	2000 körül	
Alapozás:	vélelmezett csömöszölt kő - beton sáv és vsb, sík lemez alap	
Falazat:	tégla és szendvicspanel	
Vízszigetelés:	hiányos - részben korrodált	
Külső falfelület:	sérült vakolat - színezett	
Külső falfelület szigetelés:	sérült vakolat	
Füfödém:	vsb. és fagerendás rendszer	
	közbenső	vsb. rendszer
	zárófödém	fagerendás rendszer
Tető szigetelés:	szigetelt - sérült	
Tető típus:	ácsolt nyeregtető	
Héjalás:	égetett kerámia cserép - sérült	
Nyílászárók:	fém, fa, gyengén hő - hangszigetelt szerkezetek	
	ajtók	fém, fa, gyengén hő - hangszigetelt szerkezetek
	ablakok	fém, fa, gyengén hő - hangszigetelt szerkezetek
Járófelületek:	vegyes anyag és minőség	
	hidegburkolatok	kerámia, ipari beton, PVC
	melegburkolatok	na
Belső falfelületek:	sérült vakolat - festett - csempe	

Gépészet:

Adat		Megjegyzés
Hszm:	gázkaz.	
Fűtés:	gázkaz.	
Hőleadók:	radiátor	hőlégbefúvás
Elektromos áram:	vezetékes	ipari is vizsgálendő
Víz:	vezetékes	
Csatorna:	vezetékes	
Gáz:	vezetékes	



Ing. sz.: 08962
446 szám: 2318747-2-12
Köznevelési adó szám: HU 2318747
Cg: 01-09-97133
1063 Budapest,
Szt. István tér 18.
Telefon: +361 269 2168
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@szek.hu
Web: www.szek.hu

1997/2019
EGYSZERŰSÍTETT/2

Felújítások:

	Műszaki	Észtétikai	Éve:
Víz, év:			több mint 10 éve
Áram:			"
Gáz:			"
Csatorna:			"
Kommunikációs rendszerek			na
Észtétikai felújítás:			"

Értékelés célja:	Adatszolgáltatás a Megbízó vizsgált ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony létesítési szándékához. Perben és egyéb ügyben nem használható fel!
Megjegyzés:	Megbízó az ingatlan, földszint + beépített tetőtér kialakítású gazdasági épületének, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslését kérte, az elhelyezésére szolgáló telek és a telken található egyéb ingatlanrészek nélkül. A Megbízó képviselője által előzetesen megadott alapterületi adatok, jelentősen eltérnek az ingatlanszemlén általam rögzített térméretektől. Ennek oka, hogy az épület beépített tetőtérét Megbízó képviselője nem vette figyelembe. Az eltérés, jelentős mértékben, pozitív irányba befolyásolta a bére adható, nettó és egyneműsített alapterületet, így a becsült bérleti díjat is! A vizsgált ingatlant, mint (a HÉSZ, és az OTÉK előírásainak megtartása mellett), raktározási - logisztikai, esetleg komplex szellemi - fizikai produktum előállítására alkalmas, közművesített épületet vizsgáltam. A vizsgált ingatlan Göd város belterületén, kialakult kertes lakóvezetben, közvetlenül a Kádár utcából megközelíthetően található. Az épület, általam vélelmezve, több lépcsőben ~ 20 év alatt nyerte el jelenlegi állapotát - tulajdonságait. A beépített tetőtér beazásának, illetve a földszint felmenő falzatának, alulról jövő felzásásának megszüntetése mellett, az elektromos hálózat felülvizsgálatára, és egy tisztasági festésre szükség lehet. Itt hívom fel a figyelmet arra, hogy a vizsgált épület rendeltetészerű használatához, a telek valamely meghatározott részére, illetve a közművek épületben végződő rendszerére szükség lesz. A településen és Pest megyében, bérleti jogviszony létesítésére felkínált, vagy bérebe adott, a vizsgált ingatlanhoz hasonlítható, intézményi ingatlanok kevés száma, miatt, az eljárás során, az ország egyéb területein fellelhető adatokat is felhasználtam, a megfelelő korrekciók elvégzésével.



„Ime, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)



Ég. sz.: 00602
Mű szám: 2319715-2-12
Közvetési aó szám: HU2319715
Ég: 01-49-957155
1063 Budapest
Sárvíz Mese utca 10.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 240 6016
E-mail: info@ertekbeszlo.hu
Web: www.ertekbeszlo.hu

1997/2019
HASZNERŐSÍTTT?

A felépítmény - műtárgy minőségi mutatói

Általános állapota	kisé elhanyagolt
Szerkezeti - fizikai állapot	korának megfelelő
Becsült szerkezeti - fizikai állapot - % - ban	vizsgálendő

Adatrögzítés időpontja, és az értékelést készíti:	2020. október 21.	Budai András / Ingatlanvagyon Értékbecslő. Cgt.
---	-------------------	--

HÉSZ kivonat:

<https://net.jogtar.hu/rendelet?council=god&dbnum=5266&docid=A1600024.G00&searchUrl=/rendelet-kereso/gyors%3F council%3Dgod%26keyword%3D24/2016>

46. INTÉZMÉNY TERÜLET

76. § (1) A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

77. § (1) * A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:

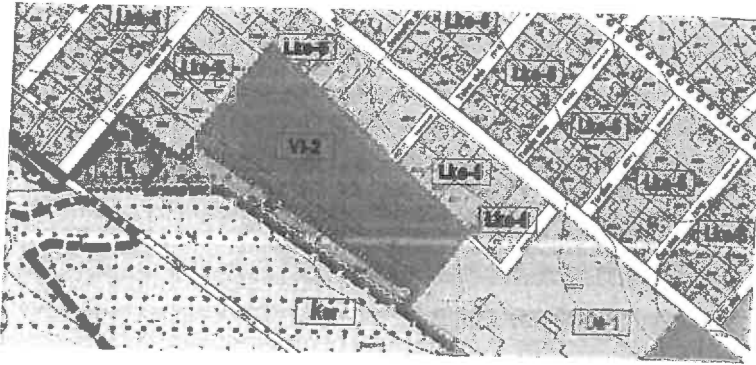
- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- e) szálláshely
- f) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás
- g) a létesítmények működéskéhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

78. §



1	Az építési övezet		Az építési telek				Az építési megengedett legnagyobb építménymagasság	Megjegyzés			
	Övezeti jel	A beépítés jelölés módja	A kiaknázható terület legnagyobb területe (m ²)	A kiaknázható terület legkisebb területe (m ²)		A megengedett legnagyobb beépítettség %			A legkisebb építménymagasság (m)		
3	V-1	SZ	900	20	40	37,5	12	40	37	5,0	39-es tábla (Ady Ferenc) - kertbarát klubház, evangélikus templom (VA-1 szel) földön
4	V-2	SZ	16000			70	0,5	20	40	17,5	
5	V-3	SZ	400			37,5	0,5	20	40	5,0	
6	V-4	SZ	900	20	40	37,5	0,7	40	35	7,5	

Jelmagyarázat:
 SZ = szabadon álló

4.14. Országosan (ex lege) védett területek (közelsége):
 a/Göd Lápér: 6322/7

Üü-1 és Tk illetve Lk-5 övezetekkel határos telek

Eng. sz.: 08962
Adó szám: 23180717-2-12
Köznevelési szám: HU23180717
Fg: 01-49-527135
1063 Budapest
Számvételező: n/a
Tel. hsz.: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 248 8836
E-mail: info@erki.kisad.hu
Web: www.erki.kisad.hu

1997/2019
BEISZERŰSÍTETT/2

JELMAGYARÁZAT:		EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL	
HATÁROK		MEGLÉVO	TERVEZETT
	MEGLÉVO		TERVEZETT
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR		KERÉKPÁRÚT
	BELTERULETI HATÁR	VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG	
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		- ÖRÖKSÉGVÉDELEM	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		MONUMENT
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA		MONUMENT TERKE
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE		MONUMENT KÖRNYEZET HATÁRA
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:			MONUMENT HELYI VEDELMERE JAVASOLT ÉPÜLET
	KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE	- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE		NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE		ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	TELEFONKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÖVEZETE		ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTEK (EX LEGE FORRÁS)
	INTÉZMÉNY TERÜLET ÖVEZETE		ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE		ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET JAVASOLT HATÁRA
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE		ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ HATÁRA/TERÜLETE
	ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETE		ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓ - PUFFERTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
	KÜLÖNLEGES TERÜLET ÖVEZETE		EGYEDI TÁJÉRTEK
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:			HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
	KÖZUTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE		TÁJNEVELÉSI SZEMPONTBÓL KIEGÉSZÍTENDŐ TERÜLET HATÁRA
	KÖZTITFÁLYAS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÖVEZETE	- EGYEB KORLÁTOZÓ TENYEZŐ	
	ZÖLÖTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT) ÖVEZETE		VÍZBÁZIS BELSŐ VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	ÉPÜLŐTERÜLET ÖVEZETE		VÍZBÁZIS KÜLSŐ VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE		VÍZBÁZIS HIDROGÉOLÓGIAI "A" VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE		VÍZBÁZIS HIDROGÉOLÓGIAI "B" VÉDŐÖVEZET HATÁRA
	VÍZGAZDALKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE		NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE/HATÁRA
	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET ÖVEZETE		ÁSVÁNYI NYERSÁRVÁNY TERÜLETE/TERÜLET HATÁRA
	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETE		PÁNYATELEK HATÁRA
A SZABÁLYOZÁS MÄSODLAGOS ELEMEI			PERITÓVÁZÁRÓ TERÜLET
	JAVASOLT TELEKHATÁR		BONTÁSKA JAVASOLT ÉPÜLET
	JAVASOLT MEGSZÜNLŐ JEL		VASÚT VÉDŐVÁZÁRA
EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL			VÉDŐTÁRSALÓ HATÁRA
EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL		EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
MEGLÉVO			BELTÉLÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
TERVEZETT			



Eng. sz.: 09042
Adószám: 23188747-2-42
Könyvszámosító szám: 0123188747
Ég. 01-09-957/35
1063 Budapest,
Sármány Művelődési Ház
Telefon: +361 269 2168
Móbil telefon: +36 70 246 8616
E-mail: info@erkekieslet.hu
Web: www.erkekieslet.hu

1997/2019
EGYSZERŰSÍTETT/2

Előzmények - Értékelési feladat:

A Megbízó a Göd, Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 szám alatt található gazdasági épület ingatlan, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjára vonatkozó értékbecslés elkészítésével bízta meg irodánkat.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő mérje fel a,

Göd, Bekterület. Hrsz 6322/6 kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló. Természetben. 2131 Göd, Kádár utcáról megközelíthető, Névtelen tér 6322/6 hrsz szám alatt található ingatlan, gazdasági épülete, ingatlan.

Majd a rendelkezésére álló adatokból, egyszerűsített eljárásban, annak, jelen időben, aktuális, szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díját becsülje meg, és az értékbecslését készítse el. A tájékoztatás szerint a Megbízó az ingatlan, szabadpiaci forgalomban, reálisan elérhető bérleti díjának mértékét kívánja megismerni, és az értékbecslést a vizsgált ingatlan bérbeadásával kapcsolatos jogügyletében szeretné felhasználni.

A Megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, és az ingatlanszemen rögzített állapotában reálisan milyen bérleti díjért adható bérbe, normál piaci körülmények között?

Munkánk az ingatlanvagyron értékelési szempontoknak megfelelően készült, célja, az ingatlan megadott határnapra vonatkozó, és optimálisan elérhető bérleti díjának becslése volt.

Az értékbecslés során az ingatlant, mint forgalomképes ingatlant vizsgáltuk. Figyelmünk kívül hagytuk a tulajdonosok vagyoni helyzetét, továbbá nem vizsgáltuk az értékelt ingatlant terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

A lehetőségeink szerint feltérképeztük a bérleti díj becslésének alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek az ingatlan nyíltpiaci bérbeadásához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettük az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait, és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat. Amennyiben rendelkezésre álltak, gazdálkodásra vonatkozó, és a műszaki dokumentációk adatait is. Ezek a dokumentumok nem állnak rendelkezésre, ezért a helyszínen általunk készített vázlat adatait használtuk fel.

A bérleti díj becsléséhez szükséges helyszíni szemlét munkatársunk **2020. október 21 - én** Megbízó képviselőjével (Juhász Anita Vagyongazdálkodási referenssel) szabályosan megtartotta, amikor az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a Földhivatal adatai alapján vette figyelembe.

Az értékbecslés elkészítése során figyelemmel voltunk a 25/1997. (VIII.1.) PM és a 2010. évi CXLVIII. törvény rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről is szól.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 086402
Adó szám: 23180745-2-12
Külföldi adó szám: HU23180745
Cg: 01-09-957135
1063 Budapest,
Sztivay Alajos utca 10.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997/2019
KÖZSERŐSÍTETT/2

Az értékelés módszere:

Napjainkban, az Európai Unióban és Magyarországon, alapvetően, piaci összehasonlító módszert használnak az ingatlanok szabadpiacon elérhető bérleti díjának meghatározásakor:

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történt. Az értékelés készítője nem végzett szerkezeti és diagnosztikai vizsgálatokat. Az értékelés során a Megbízó által szolgáltatott információk, és az értékelő által helyszínen készített vázlat adatai kerültek felhasználásra. Az adatszolgáltatás valóságát a Megbízó szavatolja. Az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztük el. Mivel a megbízó az értékelést a teljes gazdasági épületre kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztuk, miszerint azt a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egészként fogják hasznosítani – bérbe adni.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettük a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait, valamint az elmúlt években - hónapokban általunk végzett értékelések során kimunkált érványgot.

Ez az a módszer, amelynek helyes alkalmazása során a lehető legközelebb juthatunk a valós piaci bérleti díj értékhez. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert bérleti ügyletek árainak, *(sajnos az adatszolgáltató hatóság nyilvántartási adatai és adatközlései, nem tartalmaznak korrekt információkat - adatokat, ezért ez az adatbázis a legkritikább esetben kerül felhasználásra)* ezek hiányában a vizsgált ingatlannal összehasonlítható, bérbeadásra meghirdetett ingatlanok bérleti díjainak, (a szakma tapasztalatai alapján, a azokat 5-10 %-kal csökkentve), a vizsgált esetre vonatkozó összehasonlításával történik.

Alapvető információ a térméretekkal kapcsolatban:

Ingatlanok alapterületeinek meghatározásáról a 253/1997. (XII. 20.) számú, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet rendelkezik. A nettó alapterület = a helyiségek épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe. A bruttó alapterület ettől annyiban különbözik, hogy az épület, belső válaszfalait is bele kell számolni. bruttó alapterület = épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület. Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 46. pont].

A bérleti díj értékének becslése

A bérleti díj értékének becslése, valamely ingatlan jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb, vonatkozó adatok vizsgálata alapján.

A bérleti díj meghatározása során az értéket becsüljük. Az értékbecslés egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az elérhető bérleti díjról ad véleményt.

A bérleti díjat, mint értéket, a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy becsült értéket közöl, a piac adatai, trendjei, valamint az ingatlannal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 0866/2
Adó szám: 2318747242
Közösségi adó szám: H/2318657
Ég: 01-09-97135
1063 Budapest,
Szigyvári Mária utca 10.
Telefon: +361 269 2146
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@szek.hu
Web: www.szek.hu

1997/2019
EVSZERŐSÍTETT?

Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az érték-megállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci bérleti díjra. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás szerint:

- Szerintünk, a tisztességes piaci bérleti díj az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt ingatlan, egy érdekelt bérebe vevő és egy érdekelt bérebe adó között bérbeadásra kerül, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint a TEGOVA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) előírásai alapján a bérleti díj azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan bérebe adható, feltételezve a következőket:

- a bérbeadó hajlandó a bérbeadásra,
- a bérleti szerződéshez szükséges tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

Bérleti díj

Az az összeg, ami az ingóság vagy ingatlan tulajdonosát a használat és hasznoszedés jogának ideiglenes átengedésért rendszeresen megilleti.





Reg. sz.: 089612
Adószám: 23182717-2-12
Közösségi adószám: HU23182717
Cg: 01.09.1971.25
1063 Budapest,
Sárvári útrészlet a 10.
Telefon: +361 269 2168
Mobil telefon: +36 70 246 8616
E-mail: info@erkek.hu
Web: www.erkek.hu

1997/2019
EGYSZERŐSÍTETT/2

Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díjának becslése:

Leltár:

Építmény:

Szint / Megnevezés	burkolat	vél. min.	felburkolat	vél. min.	nettó m ²	beszám. %	Egy/neműsített m ²
Földszint / előtér - közlekedő	kerámia	étlapos	vak fest.	kismértékben felújítandó	16,92	100	16,92
térelő	kerámia	étlapos	vak fest.	kismértékben felújítandó	1,50	100	1,50
w c - mosdó	kerámia	étlapos	vak fest.csmm.	kismértékben felújítandó	2,14	100	2,14
közelkedő	kerámia	étlapos	vak fest.	kismértékben felújítandó	2,57	100	2,57
műhely	kerámia	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	19,25	100	19,25
zuhany - előszó	kerámia	felújítandó	vak fest.csmm.	kismértékben felújítandó	16,79	100	16,79
műhely	kerámia	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	22,91	100	22,91
csarnok	ipari bet. mcgymt.	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	139,57	100	139,57
raktár v. műhely	sim.bet.	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	11,69	100	11,69
raktár v. műhely	sim.bet.	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	11,69	100	11,69
raktár v. műhely	sim.bet.	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	11,69	100	11,69
raktár v. műhely	sim.bet.	funkciónak megfelelő	vak fest.	kismértékben felújítandó	11,69	100	11,69
Földszint összesen:					269,41		269,41
emelet / lépcsőtér	fémszerkezet	jó állapotú	vak fest.	kismértékben felújítandó	4,09	100	4,09
közelkedő	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	44,93	100	44,93
iroda	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	23,43	75	17,57
iroda	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	23,39	75	17,54
iroda	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	40,92	75	30,69
iroda	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	24,60	75	18,45
iroda	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	16,00	75	12,00
iroda	PVC	felújítandó	vak fest.	kismértékben felújítandó	20,42	75	15,32
mosdó - w c	kerámia	felújítandó	vak fest.csmm.	kismértékben felújítandó	4,18	100	4,18
landósztrám	PVC	felújítandó	vak fest.	felújítandó	58,39	56	32,70
emelet összesen:					260,45		197,54
telepítmény összesen:					529		466

Vizsgélt ingatlan telek adatai

Telek:	m ²	hólyag	hólyag	tel. m ²
Hesz 6322/6	23 888,0	0	0	0,0



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

SEGÍTÜNK!

Eng. sz.: 0066/2
Adó szám: 2318717-2-12
Közösségi adó szám: 18 2318747
Cg: 01-09-9/7 133
1063 Budapest
Szájaei út 1/a. 1/B.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@ertekeles.hu
Web: www.ertekeles.hu

1997/2019
EGYSZER ŐSÍRETT!

Összehasonlító adatok - piaci összehasonlító módszer alkalmazásához:

1.

Kiadó iskola

Nemzet	Köztársaság
Működés	Partiális
Nemzetiség	
Működési mód	

PAZÁZATI FELHÁVÁS

Budapesti Költő- és Nyelvészeti Műhely
1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten: 8719-21 / 1-es ajtószámú
a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

1. Pályázat tárgya:
A Budapesti Költő- és Nyelvészeti Műhelyben lévő, Budapesti Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten, 8719-21 / 1-es ajtószámú ingatlanok eladására vonatkozóan a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

2. Pályázat tárgya:
A Budapesti Költő- és Nyelvészeti Műhelyben lévő, Budapesti Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten, 8719-21 / 1-es ajtószámú ingatlanok eladására vonatkozóan a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

3. Pályázat tárgya:
A Budapesti Költő- és Nyelvészeti Műhelyben lévő, Budapesti Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten, 8719-21 / 1-es ajtószámú ingatlanok eladására vonatkozóan a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

937 m² | 937 m² | 1 976 000 Ft

A Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére lévő, Budapesti Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten, 8719-21 / 1-es ajtószámú ingatlanok eladására vonatkozóan a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

2. Pályázat tárgya:
A Budapesti Költő- és Nyelvészeti Műhelyben lévő, Budapesti Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten, 8719-21 / 1-es ajtószámú ingatlanok eladására vonatkozóan a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

3. Pályázat tárgya:
A Budapesti Költő- és Nyelvészeti Műhelyben lévő, Budapesti Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, 1123 Budapest, József utca 12/a. a földszinten, 8719-21 / 1-es ajtószámú ingatlanok eladására vonatkozóan a Budapesti Fővárosi Önkormányzat felkérésére

A pályázat kiadásának határideje: 2019. május 31. 12 óráig

A pályázat kiadásának határideje: 2019. május 31. 12 óráig

A pályázat kiadásának határideje: 2019. május 31. 12 óráig

2.

Kiadó iskola

Nemzet	Köztársaság
Működés	Partiális
Nemzetiség	
Működési mód	

16. kerület, Városház utca

2019. május 31-ig: 1. helyezés: 1000 000 Ft, 2. helyezés: 800 000 Ft, 3. helyezés: 600 000 Ft

418 m² | 1 m² | 660 000 Ft

16. kerület, Városház utca

2019. május 31-ig: 1. helyezés: 1000 000 Ft, 2. helyezés: 800 000 Ft, 3. helyezés: 600 000 Ft

A pályázat kiadásának határideje: 2019. május 31. 12 óráig

3.

Kiadó iskola

Nemzet	Köztársaság
Működés	Partiális
Nemzetiség	
Működési mód	

Budapest, Csizka utca 2

700 m² | 800 m² | 3 007 800 Ft

Budapest, Csizka utca 2

700 m² | 800 m² | 3 007 800 Ft

A pályázat kiadásának határideje: 2019. május 31. 12 óráig



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 008602
Adószám: 23186717-2-12
Könyvszáma: III-23186717
Fő: 01-09-957135
1063 Budapest,
Szt. Erzsébet utca 10.
Telefon: +361 269 2164
Mobil telefon: +36 70 248 8416
E-mail: info@erika-kisbolto.hu
Web: www.erika-kisbolto.hu

1997/2019
KISZERŰÍTETT/2

4.

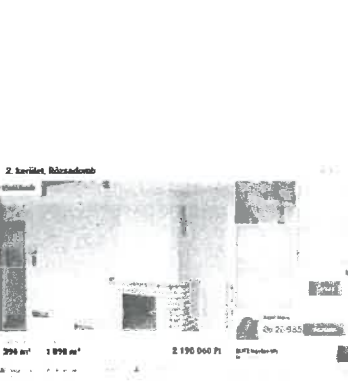


Kisadó egészségügyi intézmény

Közműk	Árnyékos terület	Külön	parterren
Föld	800 m ²	Partköz	útszél felől - benne van az épület
Légteljesítmény	1000		
Részek száma	szobák		
Műt. helyek száma	1000		

FELTÉTEL: Az egészségügyi intézmény az országban 11 településen található és a legújabb építésű épületek 2 szobos bázisra épültek vagy ráépültek a földhöz. A földhöz: 800 m² Ft + ÁFA + 2 fő kőműves.

5.



Kisadó óvoda

Közműk	Árnyékos terület
Föld	Külön
Részek száma	Partköz
Műt. helyek száma	

A kisadó óvoda épület a közép- és nagyvárosok területén található, a legújabb építésű épületek 2 szobos bázisra épültek vagy ráépültek a földhöz. A földhöz: 800 m² Ft + ÁFA + 2 fő kőműves.

Ha a kisadó óvoda épület a közép- és nagyvárosok területén található, a legújabb építésű épületek 2 szobos bázisra épültek vagy ráépültek a földhöz. A földhöz: 800 m² Ft + ÁFA + 2 fő kőműves.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építke az Úrnak, az én Istenem nevének (...)”

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 000002
 Adó szám: 23100717-2-12
 Könyvtári adó szám: HU231005747
 Cg: 0149-957135
 1063 Budapest,
 Szinyei Merse utca 10.
 Telefón: +361 269 2168
 Mobil telefon: +36 70 240 8816
 E-mail: info@ertekbeszelo.hu
 Web: www.ertekbeszelo.hu

1997/2019
 ÉRTÉKESÍTÉSI

Számítás:

Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült bérleti díja:

Értékelésbe bevont összehasonlító adatok:

Alapadatok!	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok adatai					Fajlagos értékek
		1	2	3	4	5	
Bérlemény típusa	ipari tev. helyszíne						
Bérbeadó ingatlan létszáma / ek/ helyiségeknek, nettó alapterület m ² :	528,9	937,0	416,0	700,0	258,0	388,0	694,33
Tartozó telek m ² :	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Építés ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Felújítás ideje	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00
Bérleti díj - Ft/hónap	0,0	1 016 000,0	500 000,0	2 007 555,0	500 000,0	2 100 000,0	1 174 518,33
Bérleti díj - Ft/m ²	0,0	1 084,3	1 201,9	2 881,9	1 938,0	5 502,5	1 718,06

Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült bérleti díja:

Értéket befolyásoló - módosító tényezők, ha a vizsgált ingatlan "1,0":	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításba bevont ingatlanok vizsgált ingatlanhoz viszonyított érték módosítói					Összesen - Ft/m ² :
		1	2	3	4	5	
Gezdecési környezet		0,9	0,9	0,8			
Elhelyezkedés		1,1	1,1	1,1	0,0	0,0	0,6
Megközelíthetőség - infrastruktúra		1,0	0,9	1,0	0,0	0,0	1,3
Méret		1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,9
Telek használhatóság		1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Műszaki állapot		1,0	1,0	0,9	0,0	0,0	1,0
Építészeti szempontok		1,0	1,1	1,0	0,0	0,0	0,9
gépszeti - elektromos hálózat és használhatóság		1,0	1,0	0,8	0,0	0,0	1,1
Bérlemény használhatóság - alapterület		0,7	1,1	0,6	0,0	0,0	0,8
Környezetbarátság		1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,6
Funkció		1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Alternatív használhatóság		1,1	1,2	1,1	0,0	0,0	1,0
Korrekció összesen:		0,8	1,3	0,6	0,0	0,0	1,5
Hasonlított ingatlanok korrigált fajlagos bérleti díja - Ft/m ²		826,6	1 555,0	1 589,1	0,0	0,0	1 326,9
Vizsgált ingatlan szabadpiaci formájában elérhető bérleti díjának becsültéhez használt korrigált fajlagos - Ft/m ² érték:							1 327
Vizsgált ingatlan bérleti díjának becsüléséhez felhasznált egyenmódosított alapterület - m ²							466
Vizsgált ingatlan piaci összehasonlító módszerrel becsült bérleti díjának értéke:							618 259
Vizsgált ingatlan becsült, korrigált bérleti díja - Ft:							618 000



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építtek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

Záradék

1. Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:
2. Az értékbecslő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és a közhiteles ingatlan nyilvántartásból származnak.
3. Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
4. Ez az ingatlanértékbecslés a jelentésben megfogalmazott - rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk esetén, és munkadíj különbözet megfizetését követően történhet.
5. A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, az értékbecslő személye, a Budai - Ingatlan Kft. megnevezése (vagy az értékbecslőre vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a Budai - Ingatlan Kft. - vel történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
6. A szakvélemény magyar nyelven 1 pld.-ban nyomtatva és vagy 1 pld. - ban digitálisan PDF készült.
7. Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, és értékcsökkentő hatásukért felelősséget nem vállalunk. Az ilyen jellegű anyagok feltárásához nem rendelkezünk kellő szakismerettel.
8. A felszínen található, szemmel is látható szennyeződések jelentésünkben rögzítettük.
9. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik.
10. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
11. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért sem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.
12. Az értékelő, vázlatkészítésen kívül (ami csak következtetésekre ad lehetőséget, pontosnak semmiképpen nem értelmezhető) nem végzett és nem végeztetett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
13. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetlegesen veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
14. Épület-diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.
15. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
16. Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtuk fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetve igénymentesnek tételezve felértékeltek. Függetlenül attól, hogy azon, az ingatlanszemle időpontjában, teher vagy kötelezettség volt vagy nem volt.
17. A legmagasabb elérhető bérleti díj alatt azt a pénzüsszeget értettük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték azonban mindig a valós vevő és az eladó közötti alkú során realizálódik.
18. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett
19. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
20. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetőek.
21. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, - becsült bérleti díjától, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
22. Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan bérleti díjának meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelés során az óvatosság elvét követtük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.
23. Az értékbecslés érvényességi idejét, az ingatlanszemle időpontjától számított 90 napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.
24. Az értékelés készítője és vállalkozása, (Budai - Ingatlan Kft.) perben - jogban, és tanúként sem képviseli a Megbízót.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építék az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)



Eng. sz.: 00602
Adó szám: 2316747-2-12
Köznevelési szám: HU 231607-57
Cg: 0149-027435
1063 Budapest
Számos Mera utca 10.
Telefon: +361 269 2166
Nélkül telefon: +36 70 246 8416
E-mail: info@szekker.hu
Web: www.szekker.hu

1997/2019
KASZNER ÖSIFÉTT/2

Mellékletek:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Köormányhivatal
Dunakorzai 2120, Vasmű u. 11.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám: 30005/43001/2020
2020. 10. 24.

Oldal: 1/1

Göd Szekektor : 53

Belterület 6322/6 helyrajzi szám
2131 GÖD Névtelen tér 6322/6 BRSS. "Feltételekkel" I R É S Z

Földterület területe változás előtt: 23888 (m2) törzsi határozat: 39866/2006.07.13.
Földterület területe változás előtt: 23888 (m2) törzsi határozat: 31865/2/2014.02.14.

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
mővelési ág/kívett megnevezés/ terület kat.t.jöv. jogszály adatok
min.o ha m2 k.Fi11. par. kat.jöv. ha m2 k.Fi11.

- Kívett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló
0 2.3888 0

2. bejegyző határozat: 40423/2013.11.13
Országos jelentőségű védett természeti terület - ex lege védett terület az ingatlan 2160 m2 területére vonatkozóan.

I R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: 1990. évi LKV. az. tvr. 107. par.
jogállás: tulajdonos
név: GÖD VÁROS ÖRKÖMÉNYZATA
cím: 2131 GÖD Pesti út 91.
törzsszám: 15731106

I R É S Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 36660/2/2013.07.05
törzsi határozat: 31865/2/2014.02.14

Önálló szöveges bejegyzés elutasítva Göd Város Önkormányzata művelési ág változás átvesztésére vonatkozó kérelme.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43567/2018.10.15
Vételi jog 2021.09.30-ig
jogosult:
név: RECOVERY INCAHLNHAZINOSÉRT ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 23715956
cím : 1027 BUDAPEST Medve utca 14.

TULAJDONI LAP VÉGE

BIZONYÍTÓ ÉRTÉKELNEM FENDELKEZIK

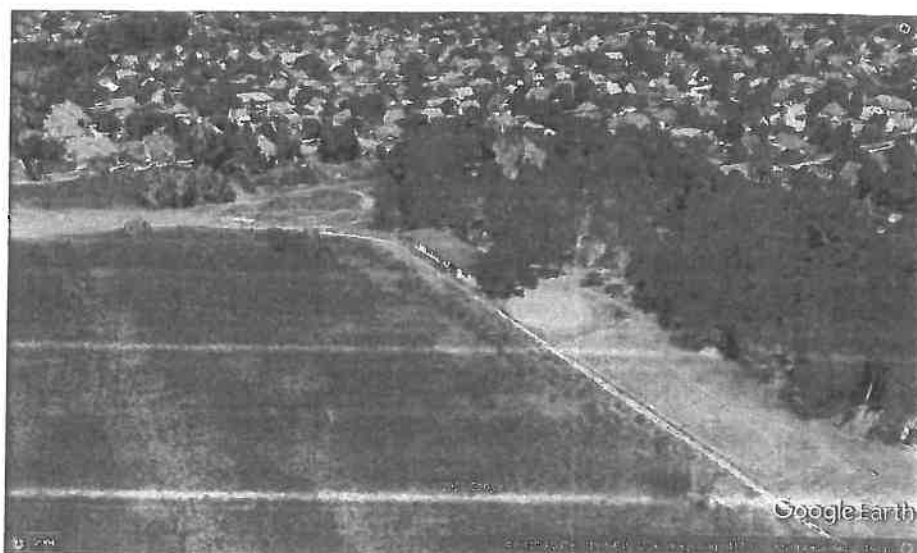


„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építtek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

Eng. sz.: 08602
Adó szám: 2318757-2-12
Könyvelési adó szám: 102318677
Tg: 01-49-927135
1063 Budapest,
Sárvai Mész utca 19
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@ertekbeszlo.hu
Web: www.ertekbeszlo.hu

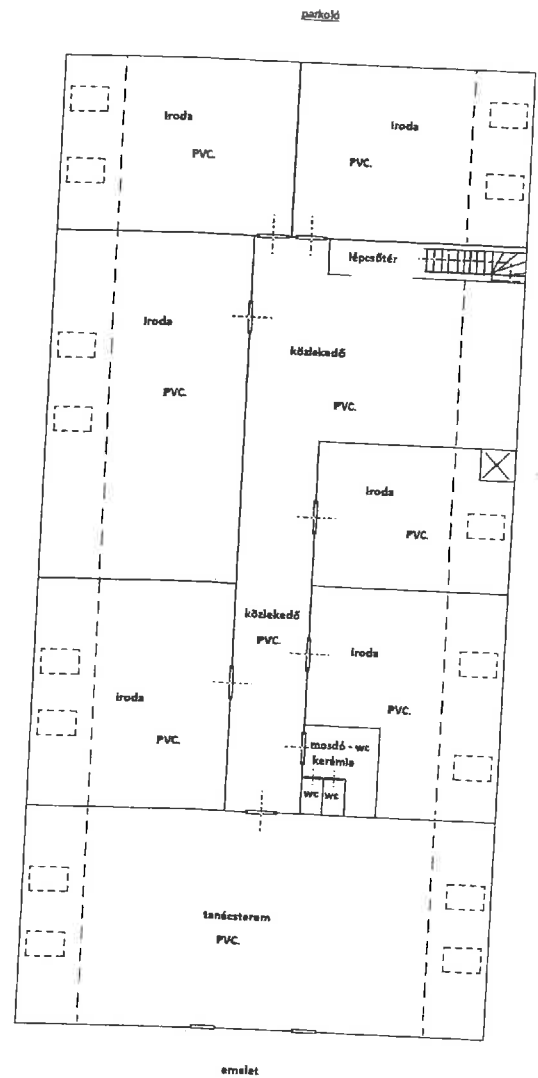
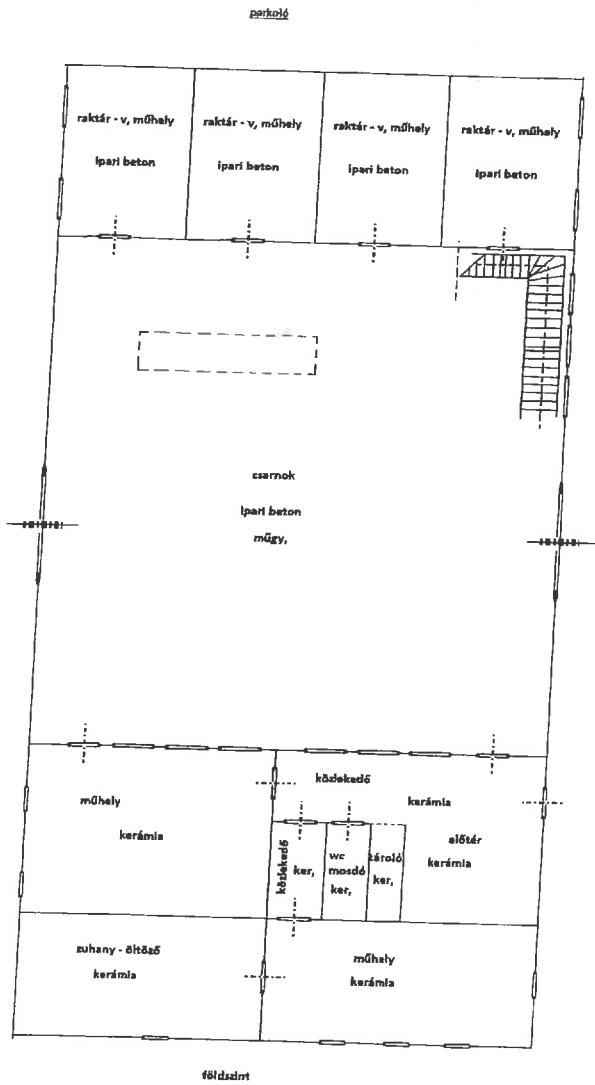
1997/2019
HASZNOSÍTOTT/2





Éng. sz.: 00662
Adó szám: 23187972-12
Könyvszámla szám: H/2185747
Ég: 01-09-57 133
1063 Budapest,
Sárvíz Műve utca 10.
Telefon: +361 269 2166
Mobil telefon: +36 70 249 8616
E-mail: info@ericklerstol.hu
Web: www.ericklerstol.hu

1997/2019
HASZNERÜSÍTET/2

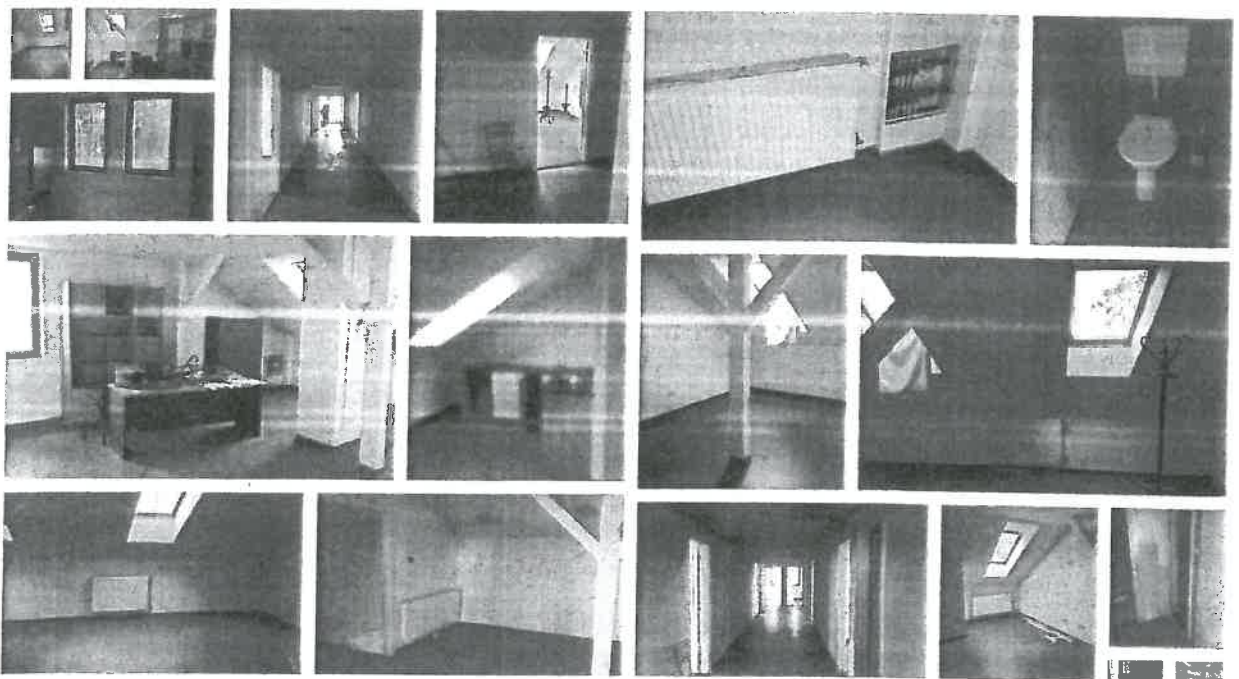
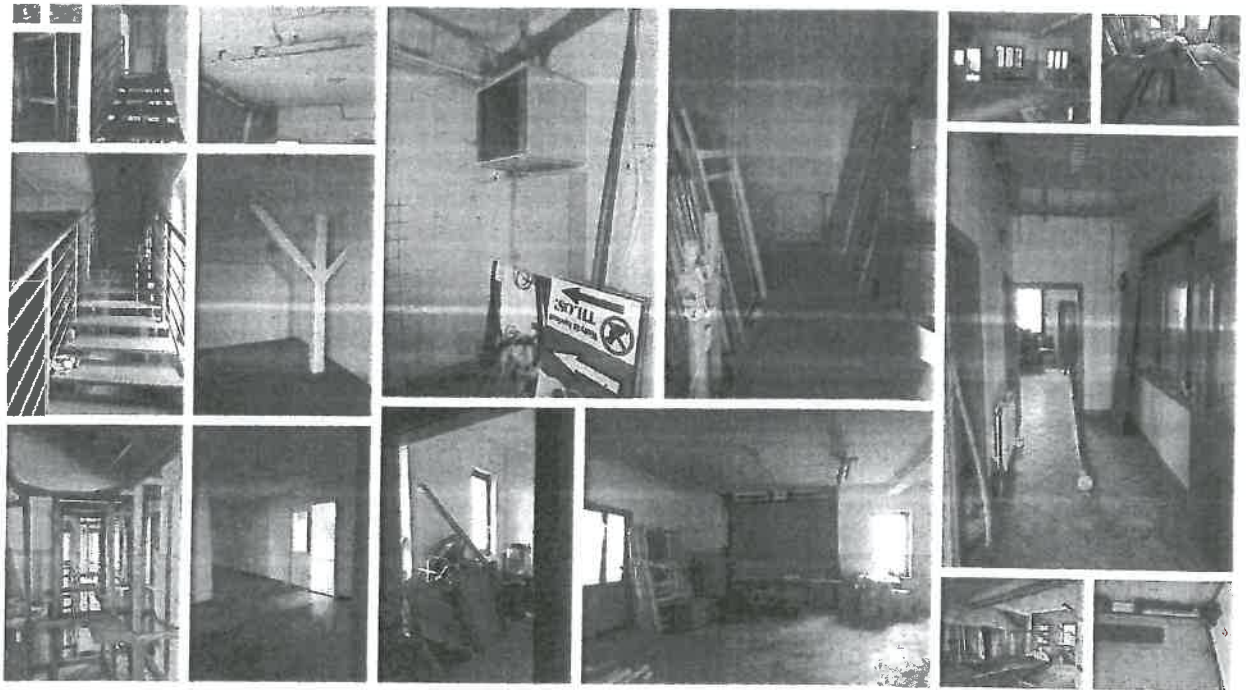


Helysvázlat. Göd belterület 6322/6 hrsz. alatt felvett „kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló” megnevezésű ingatlanon belül, földszint - emelet gazdasági épület. 2020. október 21.



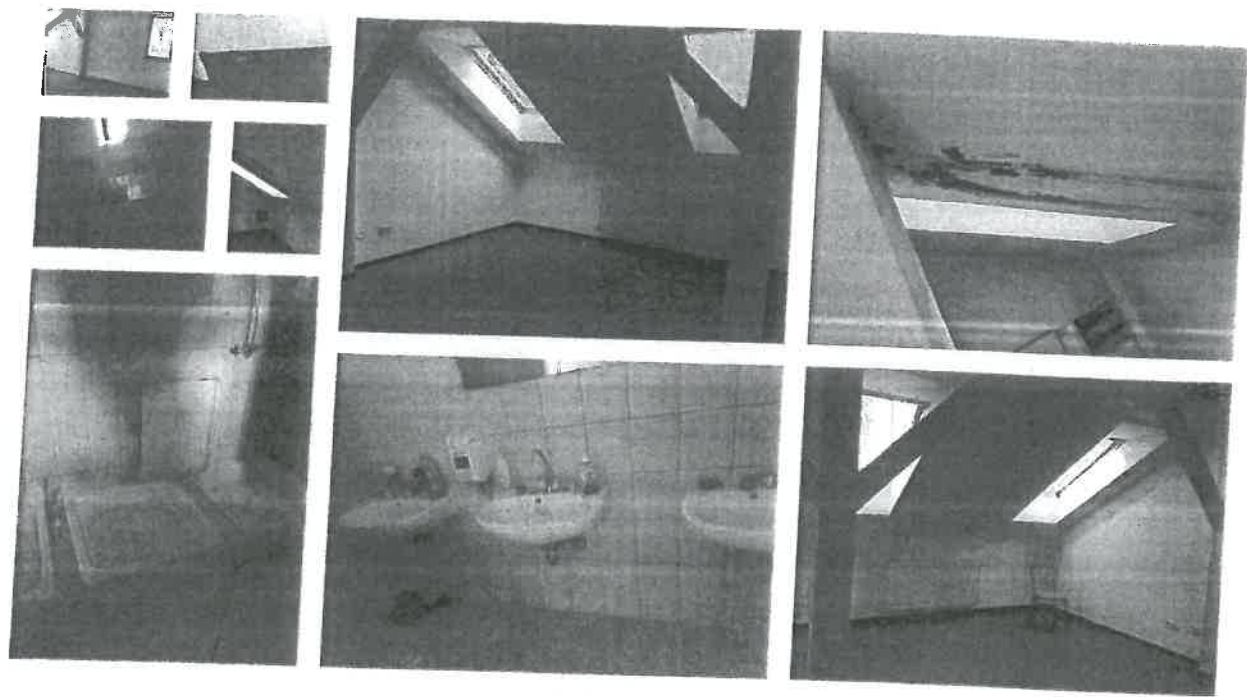
„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...).”

(Királyok első könyve, 5:5)



Egy. sz.: 00602
Mó. szám: 23192717-2-12
Közösségi adó szám: HU 23188747
Cg: 01-09-957153
1063 Budapest,
Szinvi Mész utca 10.
Telefon: +361 269 2168
Mobil telefon: +36 70 240 8616
E-mail: info@artekkereslo.hu
Web: www.artekkereslo.hu

1997/2019
KISZERŰSÍTETT



-773-



Ég. sz.: 010602
Mű. szám: 23198747-2-12
Közösségi adó szám: HU 23198747
Fg: 01-09-97135
1063 Budapest
Számv. Besz.: utca 10.
Telef. sz.: +361 269 2168
Mobil telefon: +36 70 240 0416
E-mail: info@ertekbecslo.hu
Web: www.ertekbecslo.hu

1997/2019
EGYSZERŰSÍTETT/2

NYILATKOZAT

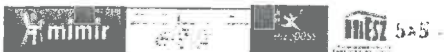
Alulírott Budai András és az általam képviselt Budai - Ingatlan Független Vagyon Értékelő és Értékbecslő Kft. az üzletszerű ingatlanközvetítői / üzletszerű ingatlanvagyon értékelő és közvetítői tevékenységet folytató névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával, sem bankkal – bármilyen szervezettel szemben. Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesültem írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt, a szakigazgatási szerv részéről. Szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezem. (eredeti példány)

Nyilvántartási /azonosító szám: Budai András / 06169

Nyilvántartási /azonosító szám: Budai - Ingatlan Kft / C00602




Budai András Cgt.
Telefonszám: +36702406616
E - mail: info@ertekbecslo.hu
Web: ertekbecslo.hu
Budapest 2020. október 28.



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építek az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)

-774-



Eng. sz.: 00602
Adószám: 2318717-2-12
Köznevelési szám: III/23187/12
fg: 01-09-957135
1063 Budapest,
Sziroyi Merse utca 10.
Telefon: +36 1 269 2168
Mobil telefon: +36 70 248 8616
E-mail: info@erikkerszob.hu
Web: www.erikkerszob.hu

1997/2019
EASZKERÜNTE/2



Ügyiratszám: 03/7521-2/2011
Ügyintéző: Bajor Gyöngyike
Telefon: 737 1200

Igazolás

Igazolom, hogy

Budai Ingatlan Kft
Címe: 1063 Budapest, Sziroyi Merse utca 10.
Céggjegyzékszám: 01-09-957135

szám alatt bejegyzett gazdálkodó szervezet az ingatlanközvetítő/ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba történő felvételhez szükséges bejelentést 2011.05.04-én megtette. A lakások és helyiségek hűvelteré, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 64/C. § (5) bekezdésben foglalt kötelezettségének eleget tett.

A bejelentés az ingatlanközvetítői tevékenység folytatására vonatkozóan határozatlan időre szól.

Mivel a bejelentő a hivatkozott Lakás tv. és a Szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (továbbiakban: Szolg. tv.) továbbá az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendeletről előírt feltételeknek megfelel, az igazolás kiadásával egy időben a C00602/2011. sorzámon a nyilvántartásba bejegyztetem.

A szolgáltató a bejelentés követően a bejelentésben foglalt adatokban bekezdésben változást illetőleg a tevékenység megszűnését a Szolg. tv. 24. § (1) és (3) bekezdésének megfelelően haladéktalanul köteles bejelenteni hatóságomnak.

Budapest, 2011. május 4.

Sáradi Kálmáné dr. Főjegyző
megbízásából

Kálmáné Csütörey Csilla
osztályvezető



„Íme, azt gondoltam magamban, hogy házat építke az Úrnak, az én Istenem nevének (...)"

(Királyok első könyve, 5:5)