

ELŐLAP

(Előterjesztések beadásakor kötelező az adott formanyomtatvány kitöltése hivatkozással
Göd Város Önkormányzata 33/2014. (XII. 1.) számú rendeletében foglaltakra.)

Előterjesztés címe:	2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó árverési hirdetmény kiírása	
Az előterjesztés tartalma:	Az előterjesztés szerint	
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Balogh Csaba polgármester	
Az előterjesztést készítette:	dr. Jakab Attila	
	Juhász Anita	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2021.08.26.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása mind elektronikus formában (word-formátumban), mind papíralapon kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/>	
	Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/>	
	Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN <input checked="" type="checkbox"/> Az előző döntés eredménye (határozatszám): 428/2021. (VII.20) Ök.hat. Előzmény mellékként csatolva: <input checked="" type="checkbox"/>
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: <i>Juhász Anita</i>
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Véleményező jogász:
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Sport és vízügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Környezetvédelmi és városfejlesztési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Kulturális tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
Egyértelmű határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: <input checked="" type="checkbox"/>	NINCS: <input type="checkbox"/>
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:		
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/>	
	Megjegyzés: jegyző
	Képviselő-testületi tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> jegyző

* nyílt vagy zárt

** jegyzőkönyvvezető tölti ki



Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu



ELŐTERJESZTÉS

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének, valamint
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának
következő ülésére**

Tárgy: 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó árverési hirdetmény
kírása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény:

Dr. Zanathyné Juni Katalin ajánlatot nyújtott be Hivatalunkhoz a Göd Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Göd 3867/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz. szám alatti kivett beépítetlen 190 m²-es és a Göd Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Göd 3867/15 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 3867/15 hrsz. szám alatti kivett közterület 1877 m²- es területből - az utcán futó járdával párhuzamosan futó kerítés kialakítása miatt a kérelmükhöz csatolt térképi részleten megjelölt kb. 40 m² területrész megvásárlására. Vételárként 15.000,- Ft / m² összeget jelölte meg.

Göd Város Önkormányzata a 428/2021. (VII.20) Ök. határozatában csak a 3867/2 hrsz-ú ingatlant értékesítéséről döntött, valamint felkérte a jegyzőt, hogy készíttessen értékbecslést és készítse el az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

Az ingatlan piaci értékének megállapításáról szóló értékbecslés a tárgyi telekingatlan értékét 41.500 Ft/m² ár alapján 7.900.000,- Ft-ban határozta meg.

Göd Város Önkormányzata az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésben foglalt árverés útján értékesíthető, mely az előterjesztés 1. mellékleteként kerül csatolásra, részletesen tartalmazza az árverésre szánt ingatlan adatait, az árverés részlet szabályait.

A fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő elfogadásra.

Határozati javaslat:

.../2021. (VIII. ...) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy dönt, hogy

a jelen határozat mellékletét képező nyilvános árverési hirdetemény, amely a Göd 3867/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz. szám alatti kivett beépítetlen 190 m²-es Göd Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező ingatlan értékesítésére vonatkozik, megismerte és jóváhagyja.

Felkéri a polgármestert, hogy a nyilvános árverési hirdetemény a helyben szokásos módon tegye közzé, az árverést folytassa le, majd az azt követő ülésen az eljárás eredményét ismertesse döntéshozatal céljából.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: azonnal

Melléklet: a .../2021. (VIII. ...) Ök. határozathoz:

- árverési hirdetemény

Göd, 2021. augusztus 26.



Balogh Csaba
polgármester

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

„2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz”

Göd Város Önkormányzata az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésben foglalt árverés útján kívánja értékesíteni a 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., természetben a Pesti út 3867/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

Árverező szerv megnevezése, székhelye	Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.)
Árverés helye és ideje	2131 Göd, Pesti út 81. szám alatt a Gödi Polgármesteri Hivatal díszterme 2021. október 11. hétfő (10:00)
Árverezésre kerülő vagyontárgy megnevezése, címe	2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., természetben a Pesti út 3867/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
Kikiáltási ár	nettó 7 900 000,- Ft
Vevő által megszerzett jog	Vevő tulajdonjogot szerez
Licitlépcső méрте	A kikiáltási árhoz képest 50-50 ezer Ft-al emelkedik
Árverésre kerülő vagyontárgy megtekintésének ideje	Göd Város Önkormányzatának Beruházási és Városüzemeltetési Osztállyal történő időpont egyeztetését követően
Árverési biztosíték összege, letétbe helyezésének módja, ideje	Az árverésen az vehet részt, illetve adhat a részvételre képviseleti meghatalmazást, akinek a nevére az árverési biztosíték letétbe helyezésre került, aki a hirdetményben megjelölt helyen és időben megjelenik és nyilatkozik arról, hogy a vételárral rendelkezik, továbbá árverési biztosítékot letétbe helyezte, az árverési szabályzatot megismerés és tartalmának elfogadása után aláírta. A letétbe helyezés módja: Az árverés megkezdése előtt három munkanappal az Önkormányzat számlájára történő utalással, oly módon, hogy a fenti időpontig a jóváírás megtörténjen. Az árverési biztosíték megérkezéséről az Önkormányzat Pénzügyi Osztálya az árverés megkezdése előtt igazolást állít ki: Az árverési biztosíték mértéke, ha a kikiáltási ár: 5.000.000.-10.000.000.- Ft

	200.000.-Ft és az 5.000.000.-Ft-on felüli rész 2 %-a
Árverésre kerülő vagyronról az információ adás helye és ideje	Göd Város Önkormányzatának Beruházási és Városüzemeltetési Osztállyal történő időpont egyeztetését követően
Egyéb információk:	<p>Amennyiben letevő az árverési biztosíték megfizetése ellenére nem jelenik meg személyesen vagy meghatalmazottja útján, úgy Önkormányzat jogosult az árverési biztosíték 30%-ra bánatpénz címén.</p> <p>A nyertes árverező - amennyiben az adott ingatlanra (ingatlan tulajdoni hányadra) nincs elővásárlásra jogosult vagy nem szükséges harmadik személy hozzájárulása a szerződés megkötéséhez - köteles a szerződést az árverést követően 15 napon belül megkötni. Az ingatlan (ingatlan tulajdoni hányad) vételára egy összegben fizethető meg a szerződés megkötését követő 15 napon belül.</p> <p>Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerinti elővásárlási jog illeti meg.</p> <p>Egyéb fentiekben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzati vagyron hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet az irányadó.</p>

Dátum:

.....
Balogh Csaba
polgármester

HATÁROZAT

428/2021. (VII. 20.) Képviselő-testületi határozat

"Döntés a Göd belterület 3867/2 hrsz.-ú terület hasznosításáról - 190 m² alapterületű ingatlan értékesítése pályázat útján"

428/2021. (VII. 20.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy a Göd Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Göd 3867/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz. szám alatti kivett beépítetlen terület megjelölésű, 190 m² alapterületű ingatlant pályázat útján szándékában áll értékesíteni, azzal a feltétellel, hogy az értékesítéssel kapcsolatos összes költséget (értékbecslés, ingatlan-nyilvántartásba vétel stb.) a vételáron felül a nyertes pályázó viseli.

Felkéri a jegyzőt, hogy az ingatlanra vonatkozóan készíttessen értékbecslést és készítse el az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: a Képviselő-testület soron következő munkaterv szerinti ülése

Határidők, felelősök:

Határidő: következő munkaterv szerinti ülésre, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző

K. m. f.

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető

conzus

Poigármester: Birtal. Önk.

Erkezett: 2021 AUG 13.

Szám: 09/486-9/2021

Előadó: J.A.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., természetben: Pesti út
3867/2 helyrajzi számú ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának
forgalmi értékének becsléséhez**



Megrendelő:

**Göd Város Önkormányzata
2321 Göd, Pesti út 81.**

Készítette:

**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd utca 22. lh.: B. I. emelet 2.**

Budapest, 2021. augusztus 11.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. A település jellemzése, az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése és környezete	7
5.1.1. Megközelíthetőség	9
5.1.2. Az ingatlan fekvése és környezete	9
5.2. Rövid ingatlanpiaci ismertetés	10
5.3. A földterület ismertetése	11
5.4. Közművek	11
5.5. Övezeti besorolás	12
6. AZ ÉRTÉKELÉS	15
6.1. Az értékelés módszere	15
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	15
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	15
6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	16
6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	17
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	18
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték	18
8. ÖSSZEFOGLALÁS	19

MELLÉKLETEK

Fényképfelvételek

Ingyen elhelyezkedését bemutató térképek

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

1. ÉRTÉKELÉS

Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi értébecslőnek kérte fel Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. -t, mint vagyonértékelési szakvélemény készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan vételi szándékát megelőző döntéshozatal előkészítése céljából a 2131 Göd, Névtelen tér, 3867/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A **2021. augusztus 6.-i** helyszíni szemle során az ingatlan területét bejártuk. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból vettük, valamint a helyszínen elvégzett felmérés alapján készített felmérési vázrajz szerint vettük figyelembe. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értébecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;

- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a szakvélemény fordulónapja: **2021. augusztus 6.**
- jelen szakvélemény 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár)
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- jelen szakvélemény nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

A jelen vagyoni értékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az American Institute of Real Estate Appraisers által 1989-ben kiadott Ingatlanértékelési kézikönyvben találjuk.

„Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az észszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.”

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdoni viszonyt észszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolja az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek.

Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb.

A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai.

A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgálomak stb.).

I. RÉSZ:

Ingyen címe (tul. lap szerint): **2131 Göd, Névtelen tér 3867/2**

Tulajdoni lap szerinti területe: **190 m²**

Helyrajzi száma: **3867/2**

Ingyen megnevezése: **kivett beépítetlen terület**

Széljegy tartalma: **nincs bejegyzés**

I. RÉSZ: **nincs bejegyzés**

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony: **Göd Város Önkormányzata**

Tulajdoni hányad: **1/1**

III. RÉSZ:

III/1. Önálló szöveges bejegyzés 3867 hrsz. megosztásából keletkezett.

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. A település jellemzése, az ingatlan megközelíthetősége, elhelyezkedése és környezete

Település neve:	Göd
Teljes népesség:	18 218 fő (2018. jan. 1.)
Területe:	24,44 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Dunakeszi
Jogállás:	város

A település története: Göd ősidők óta lakott helynek számít. Számos őskori régészeti emlék maradt fent, tártak fel a település területén. Újkőkori, majd réz-és bronzkori emberek telepedtek le, szarmaták települést alapítottak. A római uralomból számos pénzérme került elő, valamint római őrtorony a Duna parton, a Csörsz-árok Dunakeszi közelében és az Újtelepnél feltárt erődépítkezés, melyet I. Valentinianus császár rendelt el, mely a limestől mélyen az ellenséges területen belül épült volna fel, így áttételesen háború, egy király és egy császár halálkozója volt. (részletes leírás: Várak, kastélyok, templomok folyóirat 2008/június). Mohácsig: a mai Felsőgöd területén található az avar kori földvár, melyről az utat és a Dunát lehetett védelmezni. Itt alakult ki a kör alapú templom és falu Gud, Göde néven. Göd Juditot még 1640-ben is említik. A váci püspökség birtoka ekkor Göd. A pusztító tatárjárás után Göd a Gyula-Zsombor nemzetségből származó Sebrethez kerül, aki Fejér megye ispánja. Ekkor említik először oklevélben a települést 1255-ben. Ez az évszám található a címerben is. Gödöt 1317-ben Károly Róbert Szécsi Dénesnek. A 15. században a római őrtorony alapjaira ismét felépítettek egy őrtornyot. A Sződ-rákosi patakon vízimalom épült. 1485-ben a váci országgyűlésre érkező Mátyás király átvonult a falun. Török kor: a mohácsi csata után a terület folyton rablások áldozatává vált, ezt bizonyítja az az adat, mely szerint 1684-ig 38 esetben dúlták a vidéket a török és a keresztény hadak. A lakosság elmenekül, templom, temető falu elpusztul. 1600 körül a Madáchoké lett Göd. A török kiűzése után a feljegyzések szerint elhagyott, kiégett pusztta, mely Sződhez tartozik. Újjáépülés: 1700 körül alakul ki Göd-pusztta, a mai Nemeskéri kúria és környéke. Az 1715-ös összeírás alapján Vác pusztája. 1718-ban Madách László lesz a birtokosa Szóddal együtt. Felépül a Madách kastély és birtok. 1736-ban a Grassalkovich családi uradalom része lesz, kiépül a Göd-pusztai központ, a Kincsem telep, pálinkaház és sörfőzde épül. A falu újjáépülése szintiszta magyar lakosokkal. A Gál-napi marha és baromfivásárok visszaállítása, postakocsijárat indul. Mayerffy József bérlő a pusztát, juhtenyésztés, pincészet, gazdasági épületek épülnek. A sírja a Göd-pusztai temetőben található. 1800 környékén megjelennek a hajómalmok a Dunán. Fejlődés megindulása, Reformkor: 1805-ben Mayerffy József magyar feliratú harangja, ez van a címerben is. 1830-ban a bérleti viszony megszűnik, Mayerffyak megvásárolják Gödöt. A tulajdonos Mayerffy Ferenc Xavérius, serfőző mester, a Lovaregylet alapítója, Széchenyi István barátja. Montréal csehországi herceg Széchenyi előtt vette bérbe. 1846-ban felavatták az ország első vasútját Pest és Vác között. A kezdeti palotai és dunakeszi állomás után Göd lett a harmadik állomás. A szabadságharc ideje alatt a birtokot és a kúriát feldúlják. A Sina család tulajdona a terület 1864-ig, majd egy belga bank parcellázza. Floch-Reichersberg, Schöffner Bódog, Arany László, Nemeskéri-Kiss Miklós és dr. Széchy Kálmán birtokosok. A település kialakulása: 1873-ban megjelenik Felsőgödtelep, birtokosa Szapáry gróf, kastélya a Madách utcában.

1875-től 1880-ig Kincsem, a csodaló a gödi istálló lakója, tenyésztője Blaskovics Ernő, aki idehozta, így kialakult egy versenyló tréningtelep. Kincsem minden idők legeredményesebb versenylova. A ma is álló Kincsem istálló Göd egyik legrégebbi épülete. Göd-pusztán iskola, posta-ügynökség a kúria épületében. Nemeskéri-Kiss Miklós honvédezredes és Nemeskéri-Kiss Pál szeszgyárat, gazdasági vasutat és svájci mintára istállókat épített. Megjelenik Kis-Göd, a Villatelep. 1900 környékén Téglá és cementlapgyár üzemel 100 munkással, épületei egy része ma is áll, vendéglők boltok találhatóak benne a főúton. Huzella Tivadar megvásárolja Arany Lászlótól a birtokot. 1951-től az MTA tulajdona. Parcellázás Felsőgödön. 1902-ben felépül a mai Művelődési ház a Biciklista Nagyvendéglő, melyben később mozi üzemel. A Budapest-Göd kerékpár verseny célállomása. Alsógödön katolikus kápolna épül. 1908-ban száz éve megindul Felsőgödön a tanítás. Felsőgöd gyorsan fejlődik, felépül a posta-ügynökség, vasúti megálló létesül, helyi újság, másik iskola indul, kaszinó nyílik, katolikus harangláb a későbbi templom helyén. 1914-ben Felsőgöd kiválik Szódból és különálló településévé válik. Megépül az első gyógyszertár, az első mozi, temető. Az első világháború hősi halottai számára a felsőgödi temetőben emlékmű, az alsógödi Dunaparton 10 fűzfa 1-1 névvel. Felsőgöd nagyközség lesz, postahivatal épül.

Alsógöd, strand a két világháború között: Alsógöd is követi Felsőgödöt a fejlődésben. 1921-ben kisközséggé alakul, iskola nyílik az egykori téglagyár egyik épületében. Eközben Felsőgödön felépül a katolikus templom a Bozóky téren, Iparoskör alakul. Létrejön a Fecskefészek, cserkész mozgalom indul és Alsógödön is mozi nyílik. Megindul Felsőgödön a villanyvilágítás, önkéntes tűzoltó egyesület alakul, a plébánia épülete felépül. Alsógödön, postahivatal állandó iskola, református imaház, evangélikus templom épül. Csendőrőrs jön létre a megnövekedett lakosságszám miatt. Felépül a felsőgödi állami elemi iskola Mikle Károly tervei alapján. Megnyílik az Árpád mozi, melyet 1948-ban államosítanak, majd gazdaságtalan működése miatt megszűnik. A református templom és a zsinagóga felépül Felsőgödön. 1939-ben Anatómusok világtalálkozását a Huzella villában tartották. Ilka majorba betelepülnek a bócsaiak, a Schöffner-kastélyban 1944-ben művésztalálkozó. A második világháború óta: 1950-ben meleg vízforrást találnak, erre épül rá a mai Termál strand. Egészség ház, népkönyvtár nyílik. 1970-ben Alsógöd és Felsőgöd Göd néven egyesül. Megindul a Gödi Körkép, Piarista Szakmunkásképző megindítja a tanítást. 1993-ban az alsógödi katolikus templom leég, 1996-ra újjáépül. 1999 augusztus 20-án Göd városi rangot kap. Felépül a golfhotel, a Samsung gyár, a városi sportcsarnok, befejeződik a csatornázás, az utak aszfaltozása még ma is folyik. A középkori elpusztult falu újjáépült, 1877-ben még csak 118 lakosa volt, ma már meghaladja a 18 ezret.

Forrás: www.wikipedia.org

5.1.1. Megközelíthetőség

Göd település, Budapest felől autóval a 2-es főúton vagy a M2 gyorsforgalmi úton, vonattal a Budapest–Szob-vasútvonalon (Alsógöd, Göd, illetve Felsőgöd megállóhelyek), Volánbusszal, vagy a Duna mellett végig húzódó kerékpárúton érhető el.

1846. július 15-én itt nyílt meg az első magyar vasútvonal. 1877-ben a vonalnak csak Rákospalotán, Dunakeszin és Gödön volt állomása.

Négy helyközi Volánbusz viszonylat halad keresztül a városon (300, 301, 345, 371) és egy magánvállalkozásban üzemelő helyi járat is közlekedik (egy Ikarus 405 típusú autóbusszal).

5.1.2. Az ingatlan fekvése és környezete

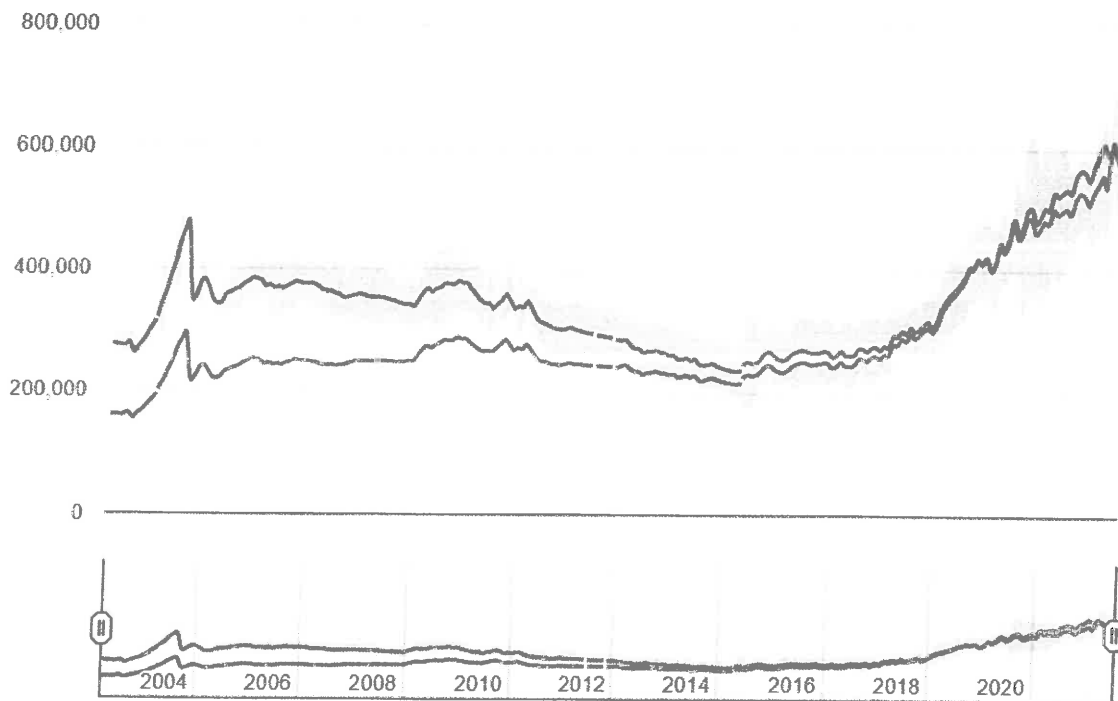
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól északra, mintegy 22,5 km-re fekvő, 18 ezer lakosú település, Göd városának belterületén, Felsőgöd elnevezésű városrészében, a 2-es főút mentén, a Pesti út mellett helyezkedik el.

A település ellátottsági és naturális adatai jók (ellenőrizve: www.kozinfo.hu, www.god.hu).

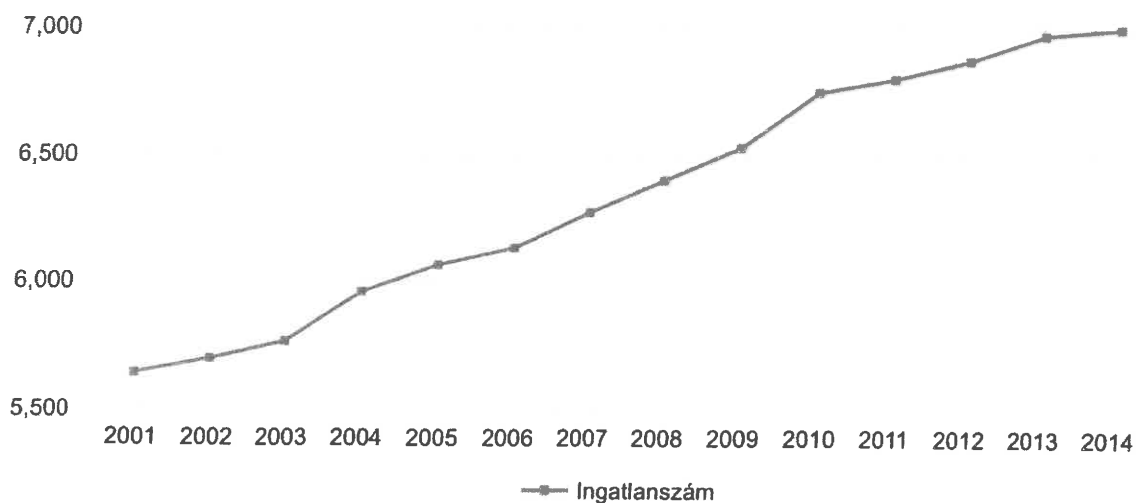
Környezetében jellemzően családi házak, illetve kereskedelmi és szolgáltató besorolású ingatlanok találhatók.

A Pesti út szabályozott, közművesített, jó állapotú, aszfaltozott útburkolattal ellátott.

5.2. Rövid ingatlanpiaci ismertetés



A diagramon Göd területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulása követhető nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ.



Forrás: ingatlanet

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete megítélésünk szerint:		
gyenge	<u>átlagos</u>	erős

5.3. A földterület ismertetése

A telek sík felszínű, K-i tájolású, szabályos, arányos téglalap alakú, közmű-bekötésekkel nem rendelkező, közbenső telek.

Szemrevételezéssel környezetszennyezés nem vélelmezhető. Talajmechanikai szakvélemény hiányában a telek földfelszín alatti tulajdonságait jellemezni nem tudjuk, a Megbízó szóbeli információi szerint a területen környezetre ártalmas tevékenység nem folyt.

Az ingatlan részben kerített, a Pesti út felőli telekhatáron kerítetlen.

Az utcavonal felől bokorsor került telepítésre. A telek gondozott, füvesített, részben lombhullató fákkal beültetett.

5.4. Közművek



forrás: ekozmu.e-epites

Közművek:	
Vízellátás:	2-es főút (Pesti út) túloldalán kiépített
Szennyvízelvezetés:	2-es főút (Pesti út) túloldalán kiépített
Gázellátás:	2-es főút (Pesti út) túloldalán kiépített
Elektromos energia:	A telek előtti útszakaszon elérhető

belüli parkolásnak műszaki, jogi, vagy egyéb (pl. környezetvédelmi, vízvédelmi) akadályai vannak, úgy az önkormányzat parkolási rendelete a mérvadó,

ae) a rendeletben előírt, illetve a Szabályozási Terven jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.

c) 16 méternél keskenyebb telken új épület és meglévő épület bővítése esetén a minimális oldalkert 0,8 m. A nagyobbik oldalkert minimum 3 m. A kisebbik és a nagyobbik oldalkert mérete együttesen legalább 4 m,

d) oldalhatáros övezetben új épület létesítése esetén amennyiben a telek szélessége eléri a 16 métert az építési hely határvonala az oldalhatártól az oldalhatáros oldalon minimum 1,5 méter, vagy, amennyiben az oldalhatáros oldalon az oldalkert eléri a 3 métert, a másik oldali oldalkert mérete minimum az épületmagasság fele, de legalább 3 méter.

f) vegyes- és lakóövezetek határán minimum 3 méteres oldalkert biztosítandó.

45. Településközponti vegyes övezetek

65. § (1) A településközpont vegyes építési övezetek területe lakó, intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, és egyéb, lakóterületet nem zavaró funkciók elhelyezésére szolgálnak.

(2) A településközpont vegyes terület építési övezetben a lakások hasznos alapterülete nem lehet kisebb 50 m²-nél, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) Az előkert mélysége:

a) új beépítésű területek esetén minimum 6 m lehet, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

b) a már beépült változó méretű előkertes területeken új építés esetén a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

c) a Pesti út és az Ady Endre út melletti és a Duna út – 2. sz. út és a vasút közötti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő új épületet az oldalhatártól legalább 0,8 m távolságra kell elhelyezni a 47. § betartásával.

(5) Az építési övezetekben a használat tartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(6)

(7) Az építési övezetekben a telken belül létesítendő parkolókat a szomszédos kerítéstől minimum 2,0 m-re kell elhelyezni, a 2 méteres sávon többszintes zöldsávot kell kialakítani.

(8) Nyúlványos (nyeles) telken kizárólag lakó, vagy üdülőépület helyezhető el.

(9) Az építési övezetek meglévő telkei tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület kialakítása, vagy növelése céljából történik.

74. § (1) A Vt-8 építési övezetben az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- a) négy rendeltetési egységből álló lakó- és üdülőépület
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(2) A Vt-8 építési övezetben a rendeltetési egységek legfeljebb két épületben helyezhetők el.

(3) Amennyiben a Vt-8 építési övezetben a telek területe 2000 m²-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.

(4) A Vt-8 építési övezetben a szabályozási terven jelölt telkeken, amennyiben a telek területe 1450 m²-nél nagyobb, akkor az építési övezet építési telkein kivételesen 6 rendeltetési egység is elhelyezhető.

1.4. Településközpont vegyes területek

1	A		B		C		D		E		F		G		H		I		J	
	Az építési övezet																			
2	Az építési telek																			
	A kialakítható új telek legkisebb																			
Övezeti jel		A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	Szélessége (m)	Mélysége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szinterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága										
3	Vt-1	Z	1000	20	40	40	1,2	50	20	5/4,0										
4	Vt-2	SZ	1000	25	40	30	1,0	-	30	5										
5	Vt-3	SZ	1000	25	40	40	1,25	-	25	3,2,0										
6	Vt-4	SZ	1000	25	40	30	1,0	-	40	2,0										
7	Vt-5	SZ	1000	25	40	30	0,75	40	40	1,5										
8	Vt-6	SZ	200	20	25	40	1,2	40	20	6,0										
9	Vt-7	SZ	200	20	40	35	1,2	40	25	5,0-4,6										
10	Vt-8	O	200	15	25	30	0,6	20	25	6,0										
11	Vt-3*	SZ	4000	30	50	50	1,4	25	30	3,0/3,0										

je magyarázat:
SZ = szabadon álló

Megállapítások, észrevételek

A vizsgált ingatlan esetében reális hasznosíthatósági alternatíva a szomszédos ingatlanok telekkiegészítéseként való hasznosítása. Az ingatlan potenciális vevőköre vélhetően a szomszédos telekingatlanok tulajdonosaira korlátozódik, ily módon értékesíthetőségét korlátozottnak ítéljük meg.

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslés, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003, EVS 2009, EVS 2012, EVS 2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készült.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, méret, műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Egy üres, fejlesztésre alkalmas telek esetében a hozamszámítást maradványértékelés módszerével végezzük el. Az értékelés során megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlan Göd Város Helyi Építési Szabályzatának – 41. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai: 47. § (2) alapján nem tekinthető egyértelműen beépíthető ingatlannak, ezért a hozamszámításon (maradványérték elvű) alapuló módszert nem alkalmaztuk.

6.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árnyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

6.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

Összehasonlítást végeztünk az értékelt ingatlan környezetében lévő, hasonló telekingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek. Az összehasonlítás során korrekciókat alkalmaztunk az ingatlanok közti eltérésekre vonatkozóan.

Az értékelt ingatlan egyedi adottsága miatt, hozamalapú (maradványérték elvű) és költségalapú módszert nem alkalmaztuk.

Az értékelés során figyelembe vettük az Európai Bizottság 1255/2012/EU. (2012.december 11.) rendeletének, az IFRS 13 Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standard „Valós értéken történő értékelés”-re vonatkozó szabályait is.

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált ingatlanok, vagy megvalósult tranzakciók közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak esetében -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m²) 190
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Értékelt telekterület (m²) 190

Besorolása: Vt-8

A környezet fajlagos telekárjai

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Elhelyezkedés, fekvés	Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz.	Göd, Felső-Göd, Pesti út	Göd, Felső-Göd, Kisfaludy utca	Göd, Felső-Göd	Göd, Felső-Göd
Művelési ág/övez. besor.	Vt-8, 30%-os beépíthetőség	Lke- 25%-os beépíthetőség	Lke, 30%-os beépíthetőség	30%-os beépíthetőség	30%-os beépíthetőség
Közművesítettség	összközművesíthető (közmű csatlakozással nem rendelkezik)	víz, villany, csatorna a telken, gáz az utcában	összközműves	víz, villany, gáz a telken, csatorna utcában	víz, villany a telken, gáz, csatorna az utcában
Megközelíthetőség	aszfaltút	aszfaltút	aszfaltút	aszfaltút	aszfaltút
Telek mérete [nm]	190	555	521	487	961
Ár / Kínálati ár [Ft]		31 500 000	34 000 000	24 900 000	40 000 000
Fajlagos érték [Ft/nm]	57 715	56 757	65 259	51 129	41 623
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		ingatlan.com (2021. augusztus)	ingatlan.com (2021. augusztus)	ingatlan.com (2021. augusztus)	ingatlan.com (2021. augusztus)
A telekérték korrekciója					
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%
Beépíthetőség	30%	5%			
Beépítettség					
Alak, forma, méret	szabályos téglalap	10%	10%	10%	20%
Elhelyezkedés	fűt vonal mentén		-5%		
Településen belüli elhelyezkedés	Felső-Göd				
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton				
Domborzat és lejtésvisz.	sík felszínű				
Infrastruktúra					
Estétikai benyomás					
Környezeti szenny.					
Meglévő közművek	nem közművesített	-10%	-10%	-10%	-5%
Hasznosíthatóság	hasznosíthatósági alternatíva - telekkiegészítés	-20%	-20%	-20%	-20%
Bontandó épület	nincs		5%	5%	10%
Összes módosítás		-25%	-30%	-25%	-5%
Módosított átlag alapár	41 535	42 568	45 681	38 347	39 542
Módosított átlag alapár kerekítés után	41 500				

Az telekingatlan értékének megállapítása

	m ² x	Ft / m ² =	
Összesen:	190	41 500	7 885 000 Ft
Ingatlanérték mindösszesen:			7 900 000 Ft

7.2. Az ingatlan egyeztetett értéke

Aktív piaccal rendelkező ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja, ezért az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el.

Az értékmegállapításnál az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- Az ingatlan egy üres, **Vt-8** övezetbe sorolt telek Göd-Felső elnevezésű városrészében, a Pesti út (főútvonala) mentén.
- Az ingatlan potenciális vevőkörre vélhetően a szomszédos telekingatlanok tulajdonosaira korlátozódik, így módon értékesíthetősége jelentősen korlátozott.
- Tekintettel az értékbecslést tárgyát képező ingatlan adottságaira, valamint az adottságokból fakadó lehetőségekre, a valós piaci forgalmi érték meghatározásához a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztunk.
- A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlan az ingatlanpiacon elérhető aktuális áráról. A módszerhez elegendő számú összehasonlító adat áll rendelkezésre, ezért a módszer által kapott, a telek egyedi sajátosságaira vonatkozó korrekciókkal módosított értéket 100%-ban vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer:	7 900 000 Ft	100%	7 900 000 Ft
Egyeztetett érték:			7 900 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás tárgyát képező ingatlanra vonatkozó alapelvek és korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és a számítások alapján megállapításra kerül, hogy a

2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

7 900 000,-Ft,
azaz **Hétmillió-kilencszázezer Forint**

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A megállapított érték per, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Fényképfelvételek

Ingyan elhelyezkedését bemutató térképek

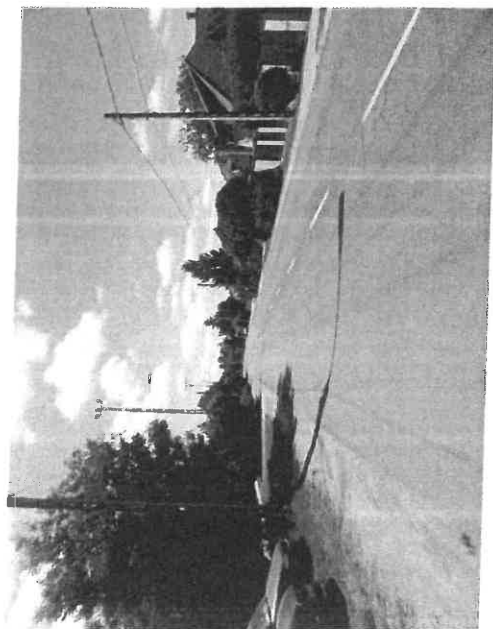
Tulajdoni lap másolata

FOTÓMELLÉKLET

Ingatlan címe és helyrajzi száma:

2131 Gőd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., a természetben
2131 Gőd, Pesti út 3867/2 hrsz.

conZus



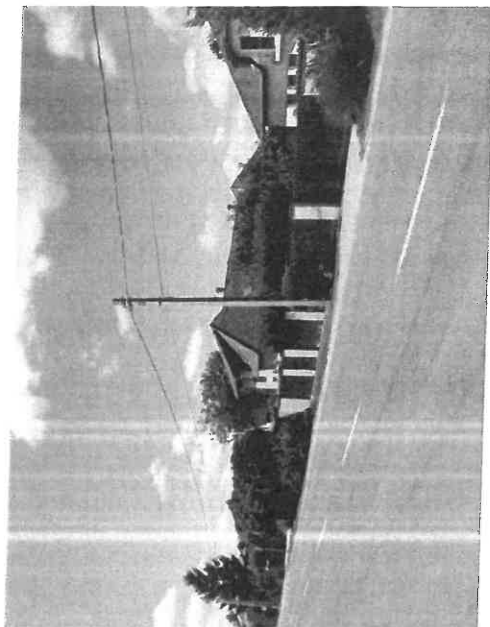
1.

Utcakép



2.

Utcakép



3.

Környezet



4.

Környezet – Kertészeti Áruháza



5.

Pesti út felőli telekhatár



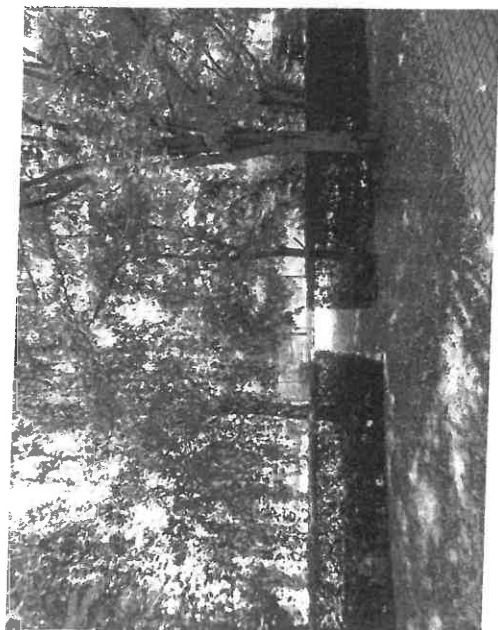
6.

Pesti út felőli telekhatár

FOTÓMELLÉKLET

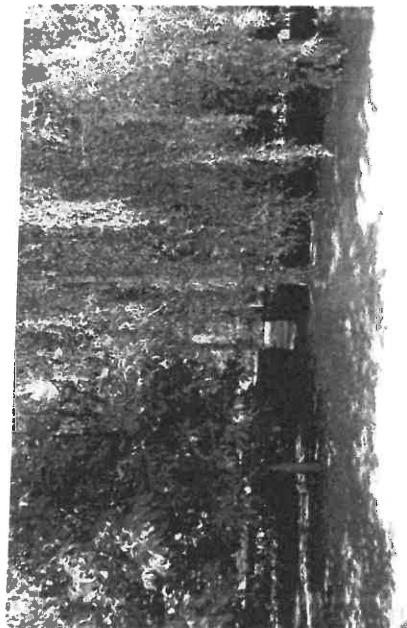
Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., a természetben
2131 Göd, Pesti út 3867/2 hrsz.

conZus



7.

Utcafronti nézet



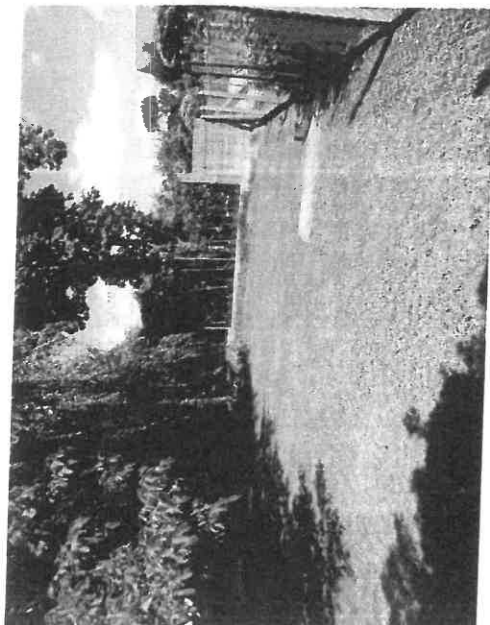
8.

Telek



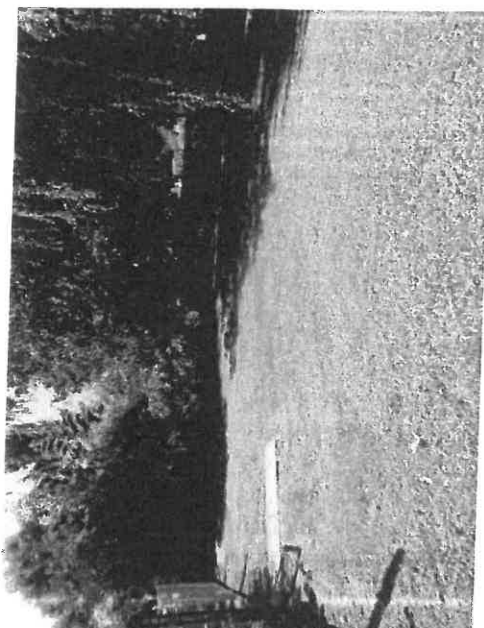
9.

Telek



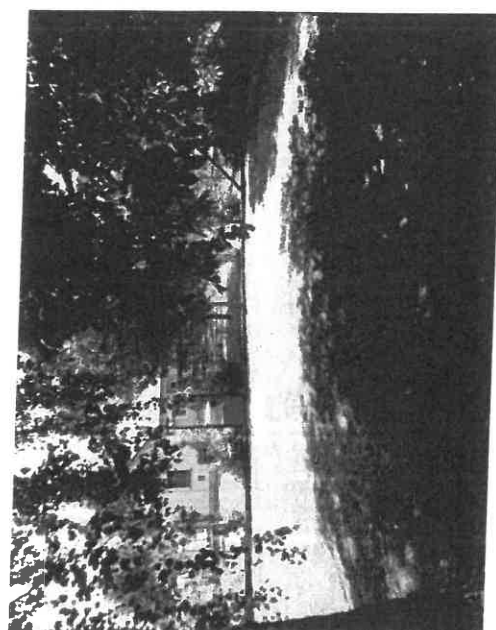
10.

Telek



11.

Telek



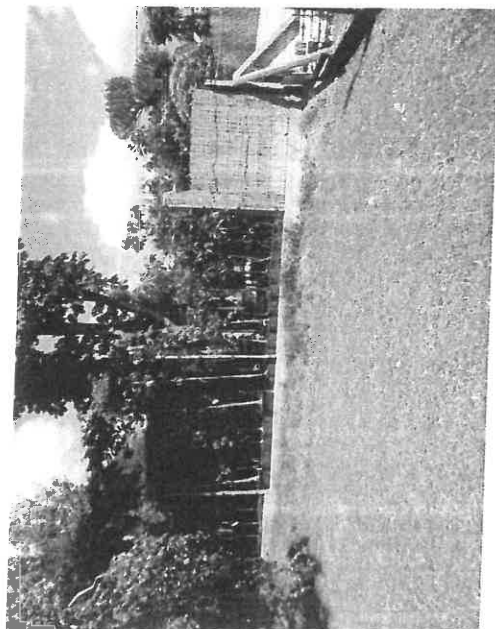
12.

Telek

FOTÓMELLÉKLET

**Ingatlan címe és helyrajzi száma: 2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., a természetben
2131 Göd, Pesti út 3867/2 hrsz.**

conZus



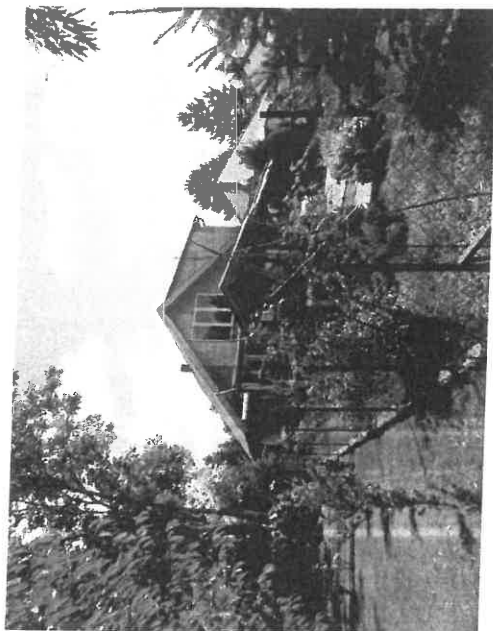
13.

É-i telekhatár



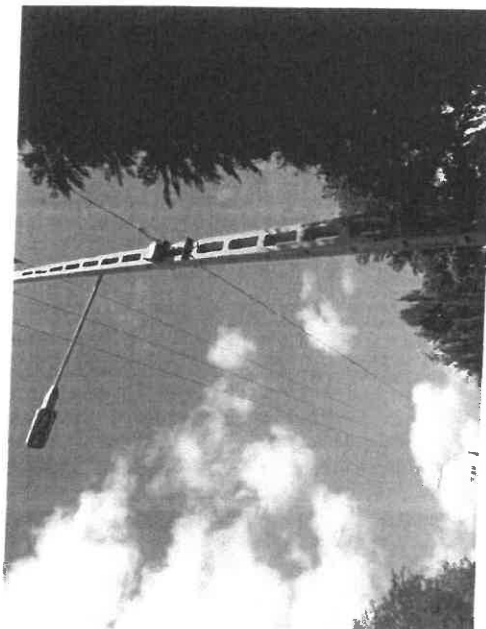
14.

K-i telekhatár



15.

D-i telekhatár



16.

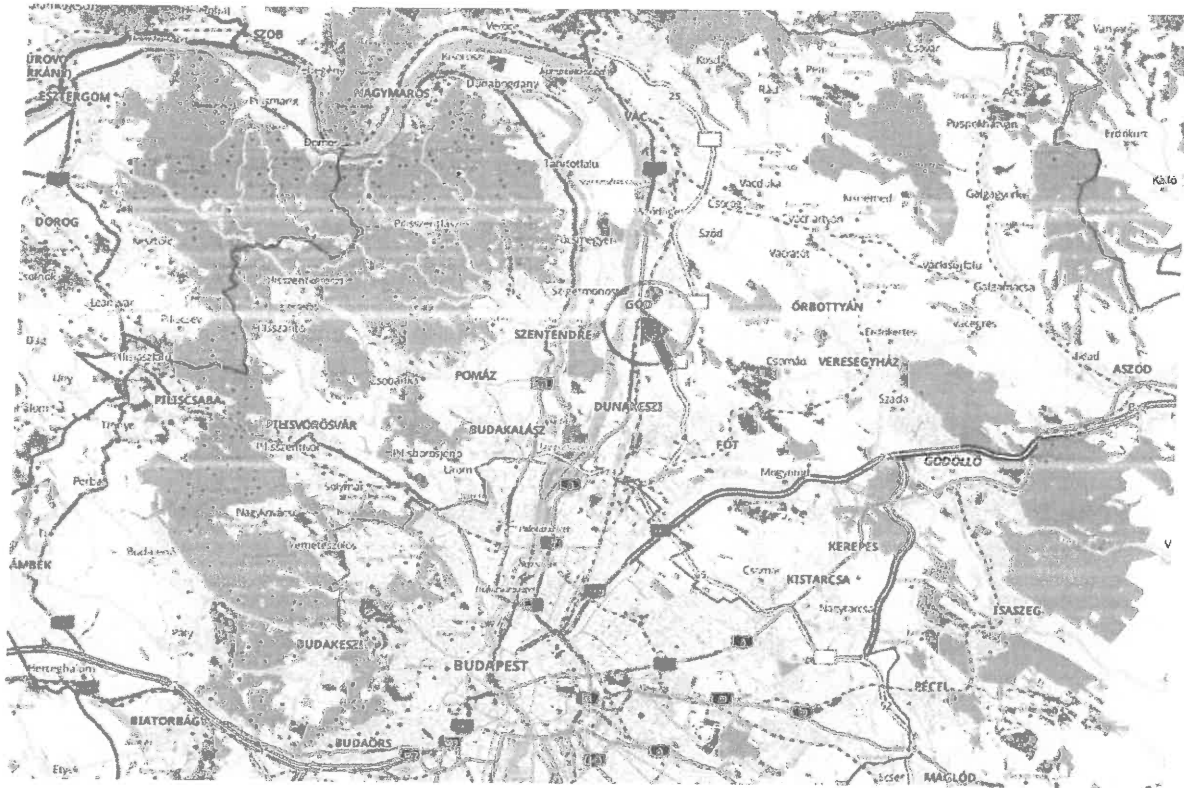
Villanyközmű a Pesti úti telekhatár mentén

TÉRKÉPMELLÉKLET

**2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., a természetben
2131 Göd, Pesti út 3867/2 hrsz.**



AZ INGATLAN ORSZÁGRÉSZEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

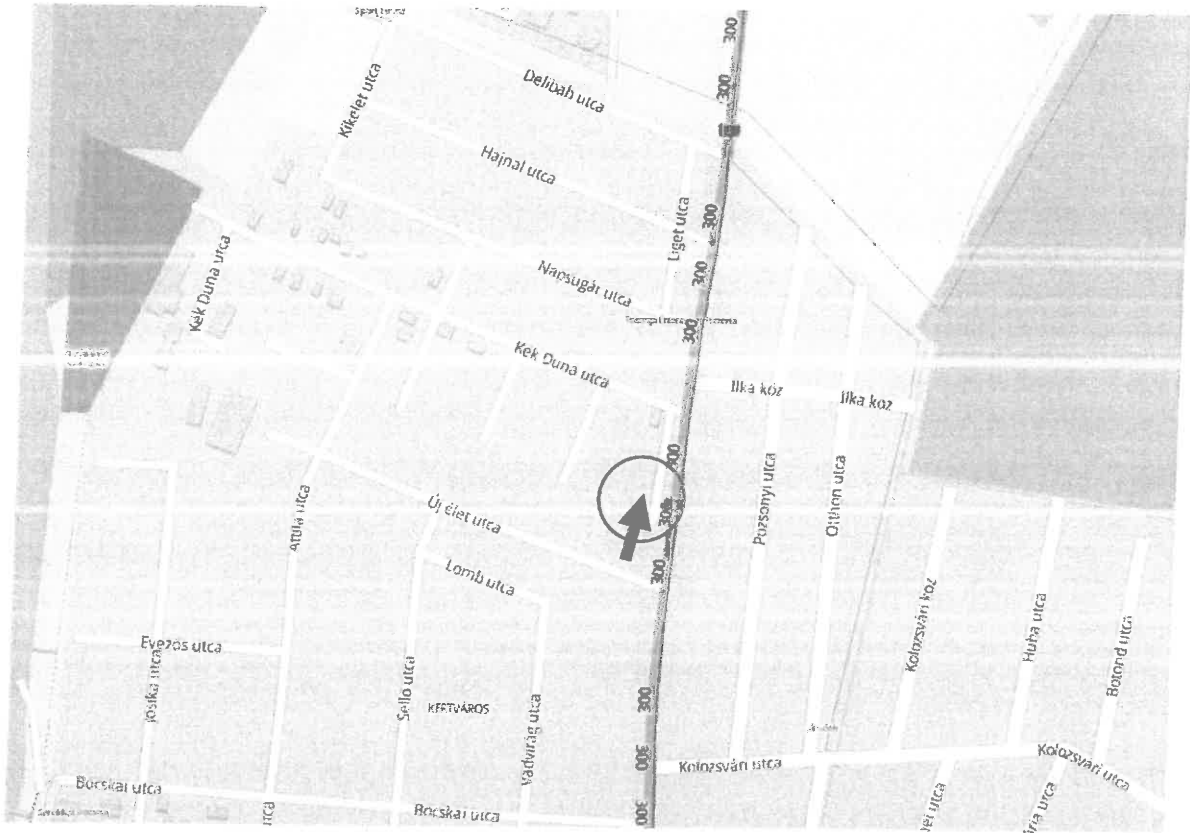


AZ INGATLAN TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



TÉRKÉPMELLÉKLET

**2131 Göd, Névtelen tér 3867/2 hrsz., a természetben
2131 Göd, Pesti út 3867/2 hrsz.**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Körményhivatal
Dunakorzsi 2120, Vasúti u. 11

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31638/2021

2021.07.12

Szektor : 53

GÖD

Belterület 3867/2 helyrajzi szám

2131 GÖD Névtelen tér 3867/2 HRSE. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alóttal adatok

ha m2

k.fill

terület kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

U

190

0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1990. évi LXV. sz. tvr. 107. par.

jogállás: tulajdonos

név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2131 GÖD Pesti út 81.

torzszám: 15731106

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 60205/1994.03.29

Önálló szöveges bejegyzés 3867 hrsz. megosztásából keletkezett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap