3. napirendi pont**
Bizalmas: ☐

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	**Tájékoztató a Göd belterület 6322/6 hrsz.-ú szakértői értékbecsléséről**	
Az előterjesztés tartalma:		
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Tóth János	
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma:**	2022. 04. 11.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság ☐ Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság ☒ Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ☐ Képviselő-testület ☒	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: ☐	IGEN: ☒ Az előző döntés eredménye (határozatszám): 627/2021. (XII. 16.) 628/2021. (XII. 16.) Előzmény mellékletként csatolva: ☒
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: ☒	IGEN: ☐ Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: ☐ Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: .....
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: ☒	IGEN: ☐ Véleményező jogász:
Tanácsnoki vélemény:	***Városüzemeltetési tanácsnok***	EGYETÉRT: ☐ NEM ÉRT EGYET: ☐
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: ☐ NEM ÉRT EGYET: ☐
Több alternatív határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: ☒	NINCS: ☐
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:		
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: ☐ Megjegyzés: .... jegyző	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: ☒ ..... jegyző	

* nyílt vagy zárt
** jegyzőkönyvvezető tölti ki

Gödi Polgármesteri Hivatal
Jegyzőjétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület következő ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Göd belterület 6322/6 hrsz.-ú szakértői értékbecsléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmény:

Göd Város Önkormányzata 2018. október hó 8. napján vételi jogot alapító szerződést kötött a Göd, 6322/6 hrsz. alatt felvett, 2 ha 3888 m2 területű, „kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló" megnevezésű ingatlanra és a 6324/1 hrsz. alatti 1 ha 2158 m2 alapterületű, „kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlanra a Recovery Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt-vel.

A Cordys Palace Korlátolt Felelősségű Társaság az Önkormányzatot írásban értesítette arról, hogy a Recovery Zrt ezen ingatlanokra fennálló vételi jogát a Cordys Palace Korlátolt Felelősségű Társaságra ruházta át, az ingatlanok tulajdoni lapján a vételi jog Kft. javára történő bejegyzése megtörtént. A Kft mindként ingatlanra vonatkozóan bejelentette vételi szándékát.

2021.08.25. napján az Önkormányzat egyeztetést folytatott a Cordys Palace Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőivel a vételi jog gyakorlásával kapcsolatos intézkedésekről.

Az egyeztetés során a Cordys Palace Korlátolt Felelősségű Társaság akként nyilatkozott, hogy a Göd, 6322/6 hrsz. alatti ingatlant terhelő vételi jogról lemondana azzal a feltétellel, ha az Önkormányzat a Kft. tulajdonát képező Göd, belterület 6322/2 hrsz. alatti és a vételi jog alapján megvásárolni tervezett 6324/1 hrsz. alatti ingatlanra településrendezési szerződést köt a Kft.-vel olyan módon, hogy ezen ingatlanokra vonatkozó Helyi Építési Szabályzatot módosítja. A Tisztelt Képviselő-testület 2021.08.31-i ülésén a nem támogatta a HÉSZ módosítását.

498/2021. (VIII. 31.) határozatában felkérte a polgármestert, hogy egyeztetéseket folytasson a Kft. tulajdonát képező Göd belterület 6322/2 hrsz. alatt felvett „kivett szálloda" megjelölésű 2 ha területű, természetben 2132 Göd, Kádár utca 49. („felülvizsgálat alatt") szám alatti ingatlanra vonatkozó településrendezési szerződés előkészítése céljából.

A polgármesteri hivatal a vételi jogot alapító szerződésben foglaltak értelmében több árajánlat bekérése után megrendelte a Göd 6322/6 hrsz-ú „gazdasági épület, istálló és kápolna" művelési ágú ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítása céljából igazságügyi szakértői értékbecslést, melyet az ESTON International Zrt. készített el.

A Tisztelt Képviselő-testület a 627/2021. (XII. 16.) számú határozatával nem fogadta el az ESTON International Zrt. által készített igazságügyi szakértői értékbecslést, és a 628/2021. (XII. 16.) számú határozatában úgy döntött, hogy történjen meg újabb 3 ajánlat bekérése.

Hivatalunk 10 db árajánlatot kért be az Igazságügyi Minisztérium hivatalos szakértői listájából random kiválasztott szakértőtől, melyek közül 4 árajánlat érkezett. A legalacsonyabb ajánlatot a Danel

Gödi Polgármesteri Hivatal
Jegyzőjétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

Igazságügyi Szakértői Kft. adta. A szakértői értékbecslés elkészítését megrendeltük, az elkészült anyag ezen előterjesztés mellékletét képezi.

A két szakértői vélemény:

Cég	Értékbecslés Ft-ban
ESTON International Zrt.	186 000 000
Danel Igazságügyi Szakértői Kft.	217 000 000

A Cordys Palace Korlátolt Felelősségű Társaság 2022. március 16-i levélében a fenti szerződésre hivatkozva kérte, hogy az önkormányzat küldje meg az értékbecslést részükre.

Göd, 2022. 04. 21.

Tóth János
jegyző

DANEL KFT
IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐ

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A
2131 GÖD, NÉVTELEN TÉR 6322/6 HRSZ.
ALATTI INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

KÉSZÜLT 2 PÉLDÁNYBAN
EZ A 1/2 PÉLDÁNY

BUDAPEST, 2022. ÁPRILIS 8.

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZAKÉRTŐI ÉRTÉK TANÚSÍTVÁNY 3
1.1. ELŐZMÉNYEK 4
1.2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT TÁRGYA, SZAKÉRTŐ FELADATA 4
1.3. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK MÓDSZERE 4
2. HELYSZÍNI SZEMLE TAPASZTALATAI, AZ INGATLAN BEMUTATÁSA 4
2.1. INGATLAN JOGI HELYZETE 4
2.2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE 4
2.3. A TELEK ÉS ÉPÜLETEK LEÍRÁSA 6
3. ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS, MÓDSZEREK 7
4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE 9
4.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS KÍNÁLATI ADATOK ALAPJÁN, LOVARDA FUNKCIÓRA 9
4.2. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS, TELEK TERÜLETRE VETÍTETT INGATLANÁR 10
4.3. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK 11

MELLÉKLETEK:
TÉRKÉP
TULAJDONI LAP MÁSOLAT
HELYSZÍNRAJZ
ALAPRAJZOK
FOTÓK

DANEL KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

SZAKÉRTŐI ÉRTÉK TANÚSÍTVÁNY

Szakértő neve:	Bakonyváriné Ottmár Timea
Helyszíni szemle időpontja:	2022. március 29.
A vizsgálat célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása
Értékelés határnapja:	2022. március 29.
Megbízó:	Göd Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 2131 Göd, Pesti út 81.

INGATLAN ADATAI:

Az ingatlan címe:	2131 Göd, Névtelen tér 6322/6 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	6322/6
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló
Telek területe:	23.888 m²
Felépítmények nettó alapterülete:	kápolna 15 m² gazdasági épület, földszint 266 m² gazdasági épület, tetőtér 200 m² istálló földszint 231 m² istálló szénapadlás, raktár 116 m² összesen 828 m²
Bejegyzett tulajdonos:	Göd Város Önkormányzata 1/1 t.h.

MEGHATÁROZOTT FORGALMI ÉRTÉKEK:

Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, piaci érték, per, igény és tehermentes állapotban:	**217 000 000,- Ft,** azaz Kettőszáz-tizenhétmillió forint.

A meghatározott érték nettó érték. Az ÁFA felszámítását az Eladó adóalanyisága határozza meg.

Budapest, 2022. április 8.

.....

Bakonyváriné Ottmár Timea
Okl. építészmérnök
Okl. ingatlangazdálkodó
Igazságügyi szakértő
Ny. sz: 009162
Ig. sz: 272493

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

1.1. ELŐZMÉNYEK

Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.) megbízta a ***Danel Kft-t*** (*1112 Budapest, Rupphegyi út 6/A)* a **2131 Göd, Névtelen tér 3622/6 hrsz. ingatlan** jelenlegi forgalmi értékének meghatározásával.

1.2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT TÁRGYA, SZAKÉRTŐ FELADATA

A 2131 Göd, belterület 6322/6 hrsz. alatt lévő, 23.888 m^2 területű, kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló megnevezésű ingatlan.

1.3. A SZAKVÉLEMÉNY ELKÉSZÍTÉSÉNEK MÓDSZERE

A szakértői vélemény készítése során a következő iratok álltak rendelkezésemre:

- tulajdoni lap, 2022.01.10.
- térképmásolat 2016.04.09.

A helyszíni szemle 2022. március 29-én 10 órakor zajlott le, Juhász Anita és Bakonyváriné Ottmár Timea, valamint a bérlő és az önkormányzat dolgozója részvételével.
Letöltöttem a település honlapjától az ingatlanra vonatkozó építési szabályozást.
A szakértői vélemény készítése előtt adatokat gyűjtöttem Gödön tapasztalható ingatlanpiaci helyzetről, az értékesítésre kínált ingatlanokról, mind telek, mind felépítményes ingatlanok köréből. Mivel az ingatlan jelenlegi hasznosítása lovarda, lóistálló, ezért a Budapest környéki (Pest megyei) hasonló funkciójú ingatlanok adatait is összegyűjtöttem.

2. HELYSZÍNI SZEMLE TAPASZTALATAI, AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. INGATLAN JOGI HELYZETE

Tulajdonjogi helyzet, nem hiteles tulajdoni lap- szemle másolat alapján (2022. 01. 10.)

Az ingatlan címe:	2130 Göd, Névtelen tér 6322/6 hrsz.
Helyrajzi száma:	6322/6
Megnevezés:	kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló
Telek terület:	23.888 m^2
Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányad(uk):	II/1. Göd Város Önkormányzata 1/1 t.h.
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	-
Szolgalmak, terhek:	III/3. Vételi jog 2021.09.30-ig, jogosult: CORDYS Palace Kft
Bejegyzések:	I/2. Országos jelentőségű védett természeti terület – ex lege védett láp az ingatlan 2160 m^2 területére vonatkozóan

2.2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Göd város Pest megyében, Budapest agglomerációjában, a Duna mentén, Budapesttől északra, 25 km-re, a Duna bal partján. Vác 9 km északra. Lakossága 18.218 fő (2018. január).
Megközelíthető Budapest felől autóval a 2-es főúton vagy a 2/A gyorsforgalmi úton, vonattal a Budapest–Vác vonalon, Volánbusszal, vagy a Duna mellett végighúzódó kerékpárúton érhető el.
Négy helyközi Volánbusz viszonylat halad keresztül a városon (300, 301, 321, 345).
Göd a 20. század elejétől napjainkig kedvező természeti adottságai miatt kedvelt üdülőhely, a közelmúltban a lakó- és üdülőterület jellege egyaránt erősödött.
A település szerkezetére jellemző, hogy észak-déli irányban kettészeli a 2. sz. főút, valamint a Budapest – Vác vasútvonal, a többi, településszerkezetet is meghatározó útja a 2. sz. úttól indul ki keleti irányban. A település belterülete a nyugati, Duna melletti sávban helyezkedik el. A belterület két fő részből áll: Felsőgöd és Alsógöd területéből. A településrészek eltérő jellege a földrajzi adottságokon túlmenően a parcellázások különböző megol-

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

dásából ered. Önálló településrészként megemlítendő még a mintegy 300 lakosú Bócsa, falusias beépítésével, lovassportjával.

A település tipikusan u.n. alvó-település, a lakosság többsége napi ingázó, akik elsősorban Budapestre és a közeli Vácra járnak dolgozni. Az M2 mellett működött a Samsung gyár, melynek bővítése folyik, most az építés, majd a működés során munkahely lehetőség adott a településen is.

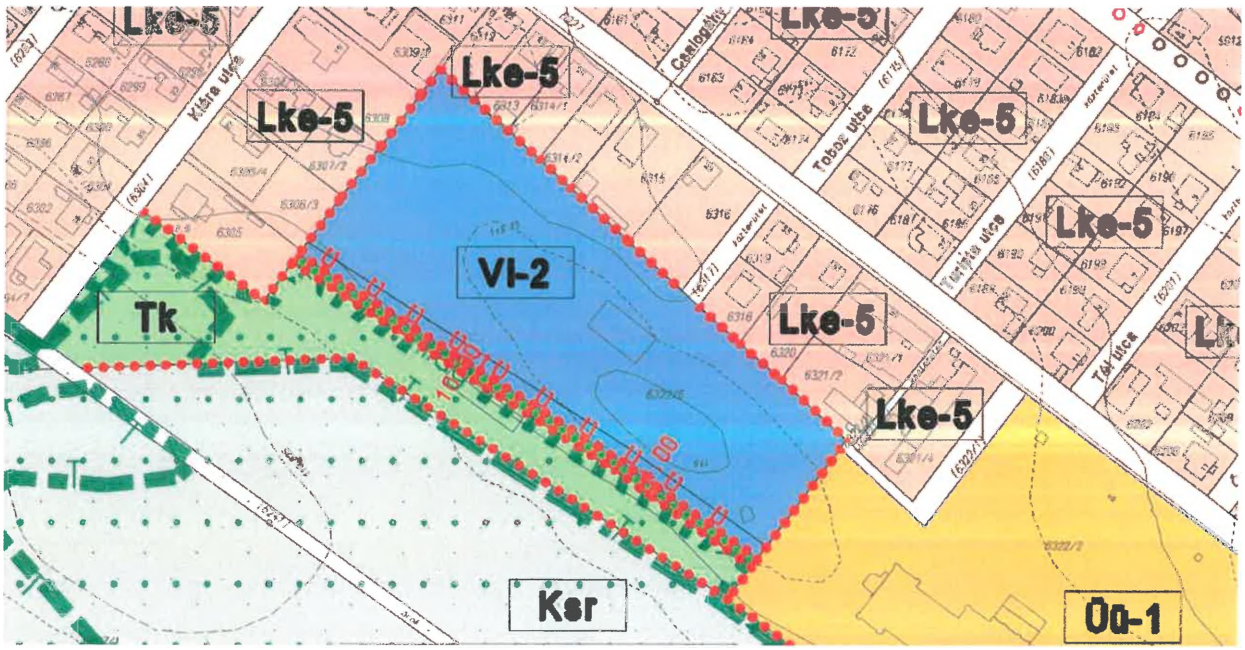
A városban minden infrastruktúra rendelkezésre áll: iskola, óvoda, egészségügyi ellátás biztosított.

Az értékelt ingatlan Göd Felsőgöd részén, a települést átszelő 2. főút és a vasút, valamint a 2/A gyorsforgalmi út közötti területen helyezkedik el. Az Ady Endre út és a Kádár utca közötti terület kertvárosi jellegű terület, többnyire kiépített, aszfaltozott utcákkal, térvilágítással, családi házakkal. Megközelíthető a 2. főút felől a Dunára merőleges Ady Endre útról mellékutcákon keresztül, illetve az M2 út felől ugyanezen az úton, az ellenkező irányból. A Kádár utca az Ady Endre úttal párhuzamos mellékutca, szilárd burkolatú. Az utcában minden közmű rendelkezésre áll.

A területtől délnyugatra található a Termálliget lakópark, mely az utóbbi két évtizedben épül be. Vannak még üres telkek.

A település érvényes építési szabályozását a többször módosított 24/2016. (XII. 9.) sz. helyi önkormányzati rendelete tartalmazza.

Eszerint a telek a Vi-2 építési övezetbe tartozik.



Beépítési mód: szabadonálló
Beépíthetőség: 20% (terepszint alatt és felett)
Max. szintterület: 0,5 m2/m2
Min. zöldfelület: 40%
Max. épületmagasság: 7,5 m.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Az építési övezet		Az építési telek							Az épület megen- gedett leg-
2	Öve-	A	A min	A kialakítható		max beépí-	Max szint-	Max beépí-	A legkisebb ki-	

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

	zeti jel	beépítés módja	telek-területe (m^2)	új telek legkisebb		tettség %	területi mutató	tettség terepszint alatt (%)	alakítandó zöldfelület %	nagyobb épületmagassága
				Sz (m)	M (m)		(m^2/m^2)			
4	Vi-2	SZ	16000	-	-	20	0,5	20	40	7,5

Megjegyzés: Fenyves.

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)[4] 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 működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények

78. §[1]

2.3. A TELEK ÉS ÉPÜLETEK LEÍRÁSA

Az értékelt ingatlannal szomszédos, 6322/2 hrsz. telken épült fel 2002-ben a Pólus Pallace szálloda. A környező telkek közül a 6322/6 (az értékelt), 6322/7, 6322/5, 6324/1, 6324/2 6607/2, 6607/1, 6604/2, 6604/3, 6303, 6604/1, 6609, 6604/4, 6604/5.6612/1, 6612/2 telkek is a szállodához tartoztak: golfpálya, ahhoz tartozó recepció, istálló, gazdasági épület, kápolna funkciókkal.

Az ingatlan-együttes évekig üresen állt, majd az ingatlanok értékesítésre kerültek, nem egy tulajdonos vette meg az összes ingatlant.

Az értékelt 6322/6 hrsz. ingatlan a gödi önkormányzat tulajdonába került. Az ingatlan lovarda, közvetlenül a szálloda mellett helyezkedik el. A telek területe 23.888 m^2. Az ingatlanon három épület van, az istálló, a gazdasági épület és egy kápolna.

A telek a Kádár utca felőli zsákutca felől közelíthető meg, az utca végében, az utcával szemben van a kapu.

A telek a lakott terület felőli szomszédok felé kerített. A telekkel délről szomszédos tó, láp és egyéb természetvédelmi terület felé nem épült kerítés. Az értékelt telek egy része – 2160 m^2 – már szintén a Natura 2000 természetvédelmi területbe tartozik, lápos rész. A telek szabálytalan alakú, nagyjából az utcával párhuzamos tengelyű négyszög, melyhez egy szabálytalan alakú nyúlvány csatlakozik. A telken a természetes növényzet a fenyves, a többi terület füves, illetve a lófuttatók, karámok homokosak. A felszín enyhén hullámzó, a természetvédelmi terület az átlagos terepszintnél alacsonyabb.

A közművek jelenleg a szálloda telkéről érkeznek, önálló közmű bekötése nincs az ingatlannak. Almérők vannak. Gázellátás nincs, gázóra leszerelve. A közművek lekötése és önálló közmű bekötés kiépítése szükséges a független működéshez.

A bejárattal szemben épült **a gazdasági épület**. Földszint+ tetőtér-beépítéses: földszinten raktárak, műhely, szerelőaknával, garázskapuval, öltözővel, vizesblokkal. Itt található a kazánhelyiség is. A tetőtérbe a műhelyből induló acéllépcső vezet fel. A tetőtér irodaszint: jól használható méretű irodák, vizesblokk épült itt.

Az épület tégla falazatos, vasbeton födémmel. Tető faszerkezetű, belső faoszlopokkal, emelt parapettel. Hőszigetelt. Fedés zsindely. Ablakok hőszigetelő üvegezésű faszerkezetűek, tetőtérben tetősíkban fekvő ablakok kerültek beépítésre. Homlokzat vakolt, színezett, sávos mészkőlap díszítéssel, faburkolatos tetőtéri térdfallal. Burkola-

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

tok: műhelyben beton, vizes helyiségekben kerámialap, irodákban pvc. Falak vakoltak, festettek. Fűtés gázkazánról működő radiátoros rendszerű.

Az épület használaton kívüli, felújítandó. Fűtési rendszer nem működik. A tetőtérben beázás nyoma 2 helyen, földszinten csőtörés nyoma, nem javított.

Az **istálló épülete** a gazdasági épület mögött található, szintén az utcával párhuzamos tengellyel épült. A földszinten 7 boksz, 2 járóbox készült, lószerszám raktár, iroda, vizesblokk, takarmánytároló. A tetőtér szénapadlás, a takarmánytárolóból kétkarú, húzott lépcső lehet feljutni.

Az épület a gazdasági épülethez hasonló: tégla falazatos, megjelenése, homlokzati kialakítása egyezik. Tető alacsonyabb hajlású, fedés zsindely. A födém látszó gerendás fafödém. Az istálló közlekedő tere fakocka járófelületű, lovaknak boxonként itató van elhelyezve. Box elválasztó kovácsoltvas illetve faszerkezetű. Ajtók, ablakok faszerkezetűek. Víz, villany bevezetve. Az épületet jó minőségben építették meg, jelenleg bérbeadással hasznosított.

A szomszédos szállóépülethez közel épület a kápolna épülete. Tégla szerkezetű, vakolt és téglaburkolatos homlokzatú épület, magastetővel. Ablakok ólomüveg betétesek. Hajópadló burkolat, vakolt falak, lambéria mennyezet. Harangtorony, harang van.

A bejárattól a gazdasági épületig és az istállóig beton elemes út vezet. A gazdasági épület előtt személygépkocsi parkoló van kiépítve, az istálló előtt egybefüggő a térburkolat. Az épületek között térburkolatos út vezet, térvilágítás kiépítve.

Az épületek területi adatai (Megbízói adatszolgáltatás):

épület	alapterület	beszámítás	red a.t.
	m2	%	m2
kápolna	15	100%	15
gazdasági épület, földszint	266	100%	266
gazdasági épület, tetőtér	200	120%	300
istálló földszint	231	100%	231
istálló szénapadlás, raktár	116	100%	116
összesen	828		868

A 6322/6 ingatlan a szállodához kapcsolódott, a gazdasági épületben tárolták a golfpályához szükséges eszközöket, illetve a tetőtérben voltak a szálloda irodái. A kápolna a vendégek számára plusz szolgáltatást kínált.

3. ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS, MÓDSZEREK

- Az érték meghatározás az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, az EVS vagyonértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az értékbecslés kielégíti a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet által előírt módszertani elveket és követelményeket, valamint megfelel az értékbecslésre vonatkozó, hatályban lévő jogszabályi előírásoknak.

DEFINÍCIÓK

A valós piaci érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdekét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre: piaci összehasonlító, költségalapú megközelítés, valamint a nettó hozamok tőkésítésének módszere. A 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a fenti módszerek közül minimum 2 módszer alkalmazását teszi kötelezővé a végső forgalmi érték megállapításához.

A bérbeadás nem jellemző a környezetben, ezért a hozamszámítással meghatározott érték nem tükrözi az ingatlan valós piaci értékét. Az értékelésben piaci összehasonlítással határozom meg az ingatlan értékét. A költség alapú értékelés ellenőrzésképpen készült.

Az értékbecslési módszerek:

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

A piaci összehasonlító értékelés lépései:

1. összehasonlító ingatlanok kiválasztása
2. fajlagos árak meghatározása:
   - felépítményes ingatlannál a vételár/kínálati ár az épület(ek) redukált alapterületére kerül vetítésre
   - a fajlagos ár a telekértéket is tartalmazza
3. egyenkénti összevetéssel a módosított fajlagos árak alapján az átlagos fajlagos átlagár meghatározása
4. piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

A nettó pótlási (újraelőállítási) költség alapú becslés

A módszert elsősorban egyedi ingatlanok értékelésére használják, amikor ingatlanpiaci forgalom hiányában, azok speciális volta miatt összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan beszerezhetők Az ingatlan értékének meghatározásánál az ingatlan értékét annak egyes összetevői értékének összegzésével határozza meg. Pontosítva, a telek összehasonlító piaci adatok elemzésével meghatározott értékének és a felépítmények avulással (jelen esetben fizikai és erkölcsi) csökkentett újraelőállítási értékének összegével határozható meg. Speciális jellegű ingatlanok vonzatában ez a módszer megfelelő biztonsággal alkalmazható, de fokozott körültekintést, ingatlanpiaci, és beruházási ismereteket igényel. Piaci forgalommal rendelkező ingatlanok esetében a módszert ellenőrzésképpen alkalmazzák.

Az ingatlan értékének becslése nettó hozamainak tőkésítésével, maradványérték számítás alapján

A számítást általában építési telkek értékének meghatározására használatos. Abból indul ki, hogy egy adott ingatlanfejlesztés megvalósíthatósága a piaci és a térbeli lehetőségek együttes függvénye. A telek adottságait, a környezeti kapcsolatait, a tervezett funkciók szerinti megközelíthetőségét, a beruházási programelemek volumenét és térbeli elrendezését, az ütemezhetőséget, valamint a megvalósítandó létesítmény egészét meghatározza a rendelkezésre álló beépíthető terület, a környezet építészeti és infrastrukturális adottságai és az érvényes jogszabályok megszabta feltételrendszer.

A számítás a telek adottságai szerinti minden lehetséges beépítési módot figyelembe vesz, modellezi a beépítési lehetőségeket, projekteket és a telken létrehozható építmények értékesítési áraiból a költségeket levonva becsüli meg a telek értékét, a maradványértéket. A telekérték a legmagasabb maradványérték lesz, azaz a telek legjobb hasznosításból számított érték.

A szakvéleményben meghatározott értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

4.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS KÍNÁLATI ADATOK ALAPJÁN, LOVARDA FUNKCIÓRA

Az ingatlan istálló része, valamint a telek egy része lovardaként hasznosított. A telken elkerített részen lófuttató, karámok épültek, illetve fedett tároló, mely takarmánytárolóként szolgál.

A gazdasági épület földszinti részét az önkormányzat fűtetlen raktárként használja.

A gazdasági épület egyébként használaton kívüli, de egyéb funkcióra- felújítás után- alkalmas (iroda, közösségi tér, klubhelyiség stb.)

Az ingatlan piaci értékét a lovarda funkcióra vizsgáljuk. Pest megye területéről összegyűjtöttük a lovarda, lovastanya funkciójú kínálati ingatlanokat, melyekből válogattunk az összehasonlításba lehetőleg belterületi, vagy belterülethez közelebbi ingatlanokat.

Összehasonlító ingatlanok -2022. kínálat, Pest megye

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4
Helyszín	Göd, gazdasági épület, istálló, kápolna	Gödöllő mellett	Nagytarcsa	Mogyoród	Tahi
Leírás	9 boxos istálló, tetőtér szénapadlás, gazdasági épület, tetőtérben irodák, összkomfortos, fűtés gázkazán, jelenleg használaton kívüli	lovastanya, lovarda, 10 boxos istálló, öltöző, klubhelyiség, lakóépület, homokos pálya, 6 karám.	lovastanya, 20 boxos istálló, klubház, kisház, kör karám, 20*40-es homokos pálya, külső boxok, fedett szénatároló	lovarda, tégla istálló, 7 box-al, lovászlakás, konnyűszerkezetes istálló, 7 boksz, faszerk. istálló, 6 boksz. Körkarám.	külterületi lovastanya, lakóépület, 7 boxos istálló, nyeregs, mosó, téglaépület, hőszigetelt. Szénatároló, karámok. Jó állapotú, igényes.
Telek terület	23 888	46 000	13 928	30 000	14 172
Épület terület	868	1 250	310	670	470
Ingatlan ár		339 986 000	99 000 000	189 000 000	178 000 000
Adat forrása / időpontja	2022 04	piactér.lovasok 335708	piactér.lovasok 360938	piactér.lovasok 346058	Ingatlan.com 32746474
Fajlagos alapár		271 989	319 355	282 090	378 723
Módosító tényezők					
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%	-15%
Alapterület		0%	-30%	-15%	-15%
Telek terület m2	belterület	-20%	10%	0%	10%
Elhelyezkedés		10%	10%	10%	10%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%	0%
Építési év		0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot		0%	0%	0%	-20%
Igényszint	nincs saját bekötés	0%	0%	0%	-5%
Közművek	20% beép.	-5%	-5%	-5%	-5%
Fejleszthetőség		10%	10%	10%	10%
Felszereltség		0%	0%	0%	0%
Funkció		0%	0%	0%	0%
Fűtés		0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	0%	0%
Összes módosítás		***-20%***	***-20%***	***-15%***	***-30%***
Módosított alapár	244 489	217 591	255 484	239 776	265 106
Kerekített alapár	244 490				

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

Az egyenkénti korrekciók figyelembevétele után a módosított fajlagos átlagár: 244.490 Ft/m².

Piaci érték:

Megnevezés	Telek terület	Alapár	Beszámítás mértéke %	Mód alapár	Érték
	m²	Ft/m2		Ft/m²	Ft
kápolna	15	100%	15,00	244 490	3 667 350
gazdasági épület, földszint	266	100%	266,00	244 490	65 034 340
gazdasági épület, tetőtér	200	120%	240,00	244 490	58 677 600
istálló földszint	231	100%	231,00	244 490	56 477 190
istálló szénapadlás, raktár	116	100%	116,00	244 490	28 360 840
Összesen	828		868,00		212 217 320
Összesen, kerekítve, Ft					**212 200 000**

4.2. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS, TELEK TERÜLETRE VETÍTETT INGATLANÁR

Mivel az ingatlan kis beépítettségű, ezért megvizsgáljuk a telekkénti értékét is, piaci összehasonlítással.
Az összehasonlításba Göd területén fellelhető, nagyobb méretű telkeket választottunk.

	A vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K	4-K	5-K
Elhelyezkedés	Göd, 6322/6 hrsz	Göd, Alsógöd	Göd, Munkácsy Mihály u.	Göd, Alsógöd	Göd, Samsung mellett	Göd, Füzike utca 103.
Leírás	Vi-2 övezet, 20% beép, 7,5 m épmag, 40% min zöldfel, összközműves	GKSZ3 övezeti telek, M2 mellett, összközműves terület	M2 és Samsung melletti külterületi telek, bekötőút mellett, jelenleg legelő, közmű nincs	2 utcára nyíló VT8 övezeti telek, 30% beépíthetőség, 6 lakás építhető, illetve 4 telekre osztható. Bontandó épület. Összközműves.	Lf-1 övezeti telek, 30% beépíthetőség, Közművek az utcában.	Lakóövezeti telekrész. 30% beépíthetőség. Villany az utcában, víz szolgalmi joggal lehetséges.
Telekterület m²	23 888	40 111	14 260	2 327	2 255	1 940
Kínálati ár/Ft		802 220 000	171 000 000	120 000 000	50 000 000	77 000 000
Fajlagos alapár		20 000	11 992	51 569	22 173	39 691
Adat forrása, időpontja	2022 04	ingatlan.com 32022861	ingatlan.com 32339979	ingatlan.com 32071996	ingatlan.com 31877758	ingatlan.com 32683494

Módosító tényezők

Kínálati ár		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Terület		10%	-10%	-30%	-30%	-30%
Megközelíthetőség		-10%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%	20%	0%
Környezet		0%	0%	0%	0%	0%
Övezet	Vi/2, lakás nem építhető	0%	0%	-30%	-30%	-30%
Beépíthetőség		0%	0%	0%	0%	0%
Alak, forma		0%	0%	0%	0%	0%
Terep		0%	0%	0%	0%	0%
Kerítés		0%	0%	0%	0%	0%
Közművek	nincs önálló bekötés	0%	0%	-10%	0%	0%

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

Belterület		0%	10%	0%	0%	0%
Védettség	Natura 2000	0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb		0%	0%	5%	0%	0%
Összesen		-10%	-10%	-75%	-50%	-70%
Módosított fajlagos ár		17 000	10 193	10 314	9 978	9 923
Módosított fajlagos átlagár	10 102		10 792	12 892	11 086	11 907
Módosított fajlagos alapár kerekítve						10 100

Az összehasonlításban szereplő Ö-1 ingatlan fajlagos értéke kiugróan magas, a módosított fajlagos árba nem számítjuk be. (Vélhetően a Samsung gyár közelében leendő telek értékébe az építkezés által keltett irreális elvárások is beépültek.)

Az egyenkénti korrekciók figyelembevétele után a módosított fajlagos átlagár: 10 100 Ft/m^2.

A Natura 2000 területe nem beépíthető, a telekrész a tulajdoni lap szerint 2160 m^2, ezt a területet a fajlagos telekérték 10%-án számítjuk be a végső értékbe.

Piaci érték, telek területre vetítetten:

Megnevezés	Alapterület	Alapár	Beszámítás mértéke %	Mód alapár	Érték
	m^2	Ft/m2		Ft/m^2	Ft
3622/6 hrsz	21 728	10 100	100%	10 100	219 452 800
Natura 2000 terület	2 160	10 100	10%	1 010	2 181 600
Összesen, kerekítve, Ft					**221 600 000**

4.3. A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

Ingatlan forgalmi értéke:

Az ingatlan Budapesttől északra fekvő agglomerációs településen, Gödön található.

Felsőgöd csendes, kertvárosi részén, ugyanakkor természetvédelmi terület határán fekvő nagyméretű, alacsony beépítettségű, felépítménynes ingatlan, melyen a szomszédos szállodához kapcsolódó kiszolgáló épületek, szolgáltatások épületei épültek meg.

A lóistálló épülete működik, bérbeadással hasznosított az épület, valamint lótartásra a telek egy része: itt karám, lófuttató is van. A gazdasági épület gyakorlatilag használaton kívüli, a kápolnával együtt.

Piaci összehasonlítással meghatároztuk a lovarda funkcióra a felépítményes értéket.

Az üres telek értéke némileg magasabb lett a felépítményes ingatlan értékével.

A telek értékét hozamszámítással, kétféle funkcióra is kiszámítottuk.

A jelenlegi gazdasági helyzetben – infláció, és elsősorban az építési költségek elszállása miatt új projektek indítása kockázatos. A piaci kínálaton alapuló telekérték és a hozamszámítás szerinti telekérték elválik egymástól, mely a piac kiszámíthatatlanságát tükrözi. A hozamszámítások nem hoztak értékelhető végeredményt, ezért a hozamszámításokat nem dokumentáljuk.

A piaci összehasonlítással meghatározott felépítményes ingatlan-érték és telekérték nagyságrendileg egybeesik. A telekértéknél bontási költséggel nem számolunk, mert a telekre nem készült programterv, így nem tudható, hogy fejlesztésnél a meglévő épületek milyen arányban kerülnek további felhasználásra. A meglévő épületeknek van költség alapú értékük, a szerkezetük és egyes szakipari szerkezetek – pl. tető, nyílászárók funkciójuknak megfelelőek, a lóistálló működik, így egy fejlesztésnél mind a bontásuk, mind felújításuk lehetséges, azaz negatív és pozitív értéket is képviselhetnek.

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

Értékforma	Érték Ft	Beszámítás %	Érték Ft
piaci értékelés, felépítményes ingatlan alapterületre vetítetten	212 200 000 Ft	50%	106 100 000 Ft
piaci értékelés, telekterületre vetítetten	221 600 000 Ft	50%	110 800 000 Ft
Összesen			216 900 000 Ft
Összesen, kerekítve			**217 000 000 Ft**

A 2131 Göd, Névtelen tér 6322/6 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci értéke, 2022. áprilisi árszinten, per, igény és tehermentes állapotban, kerekítve:

217 000 000,- Ft,

azaz Kettőszáz-tizenhétmillió Forint.

A meghatározott érték nettó érték. Az ÁFA felszámítását az Eladó adóalanyisága határozza meg.

Budapest, 2022. április 08.

.....

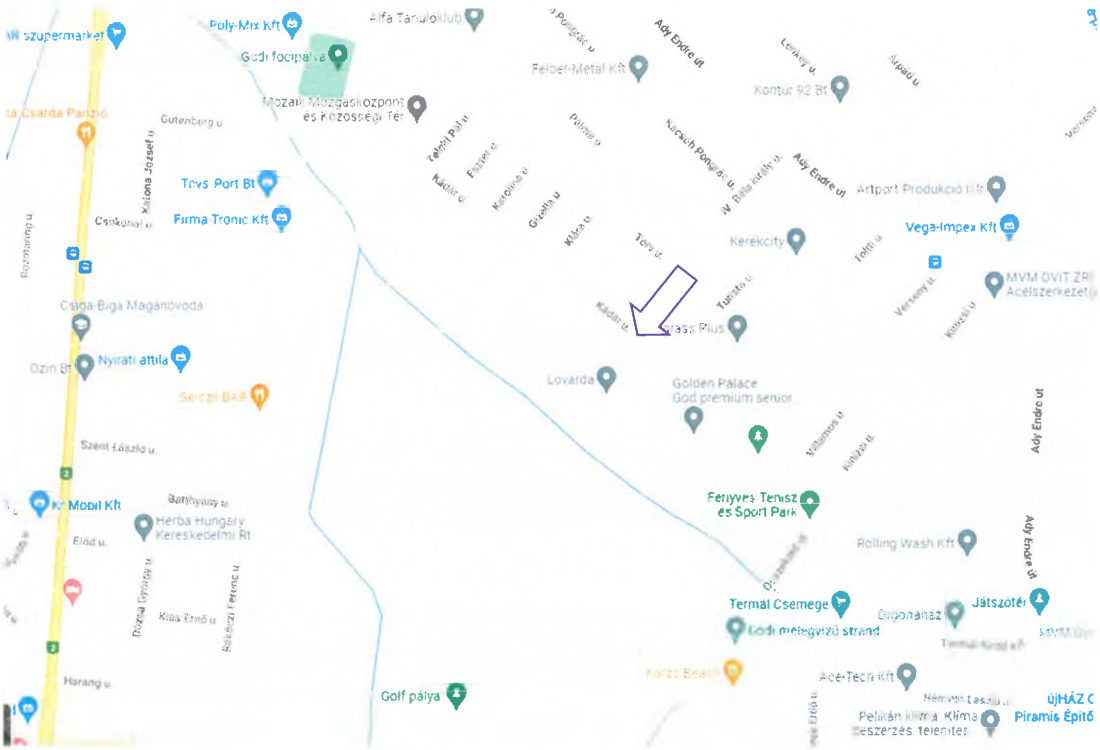
Bakonyváriné Ottmár Timea
Okl. építészmérnök
Okl. ingatlangazdálkodó
Igazságügyi szakértő
Ny. sz: 009162
Ig. sz: 272493

MELLÉKLETEK

Térkép
Tulajdoni lap másolata
Alaprajzok
Fotók

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

TÉRKÉP



Göd, belterület 6322/6 hrsz.

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12898/2022

2022.03.29

GÖD

Szektor : 53

Belterület 6322/6 helyrajzi szám

2131 GÖD Névtelen tér 6322/6 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok — terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill ha m2 k.fill

. Kivett 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 lap
az ingatlan 2160 m2 területére vonatkozóan.

II.RÉSZ

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.
törzsszám: 15732106

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 162416/2021.07.05
eredeti határozat: 41556/3/2018.10.15
Vételi jog 2021.09.30-ig
jogosult:
név: CORDYS PALACE KFT. törzsszám: 27029698
cím : 3527 MISKOLC Repülőtéri út 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnet.hu/tullap/S040420220329091841oq-179023361-1-17902339... 2022. 03. 29.

DANEL KFT.
IGAZSÁGÜGYI
SZAKÉRTŐ

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

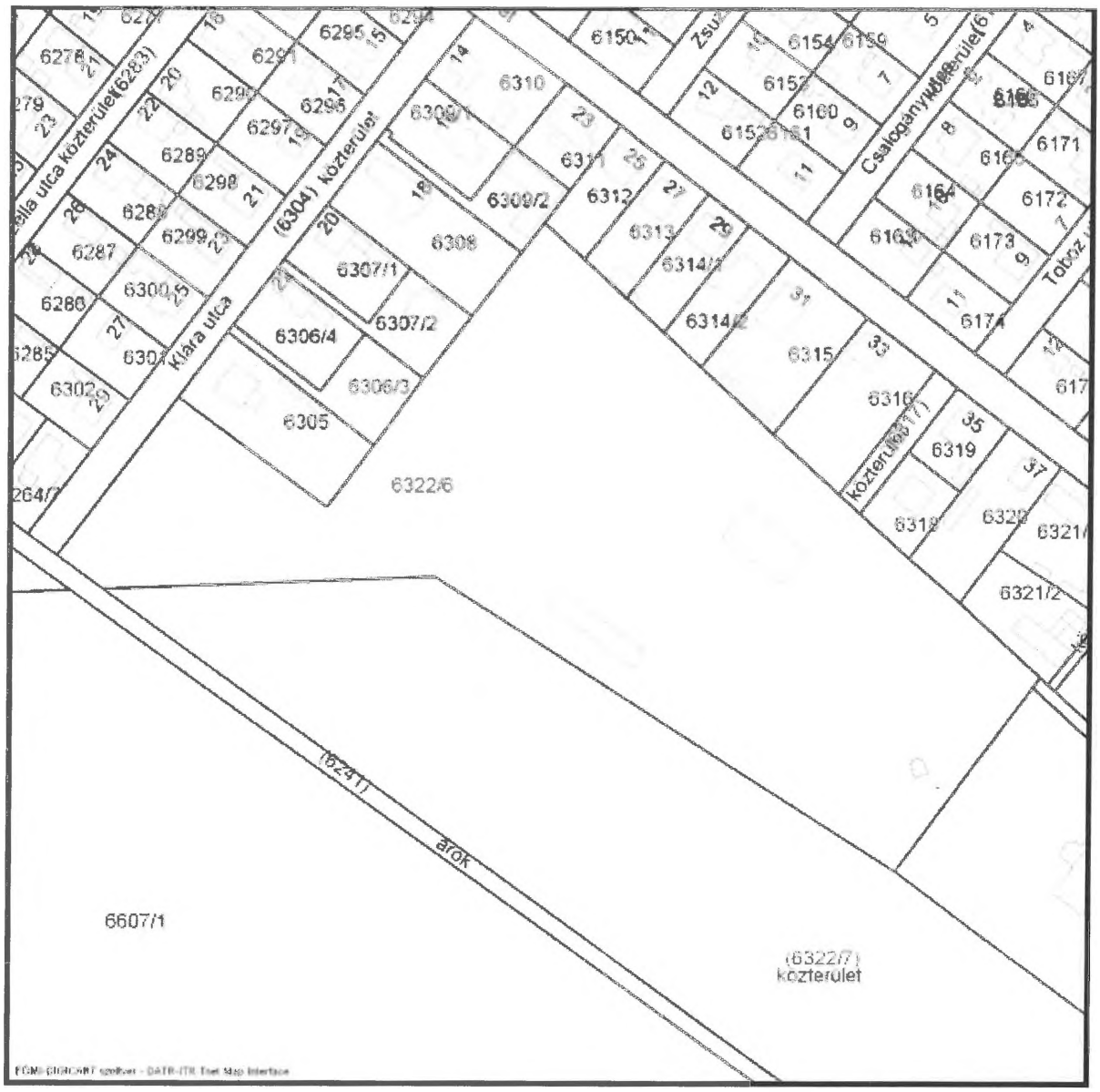
Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Dunakeszi 2120, Vasút u. 11.

E-hiteles térképmásolat

2016.05.04 09:54:17

Helyrajzi szám: GÖD belterület 6322/6 Megrendelés szám: 7/756/2016

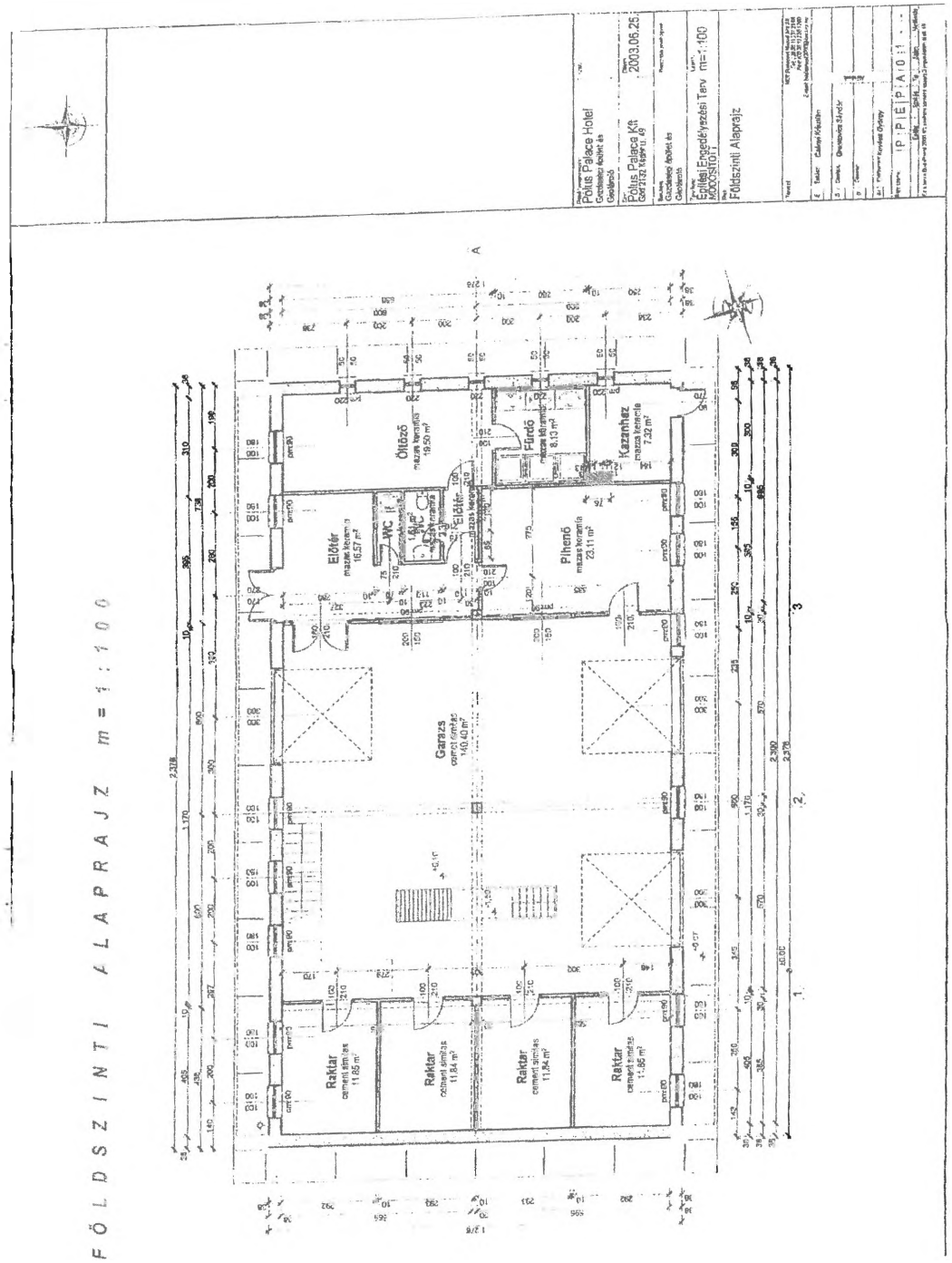
Méretarány: 1 : 2000 Térrajzszám: 15711180002016



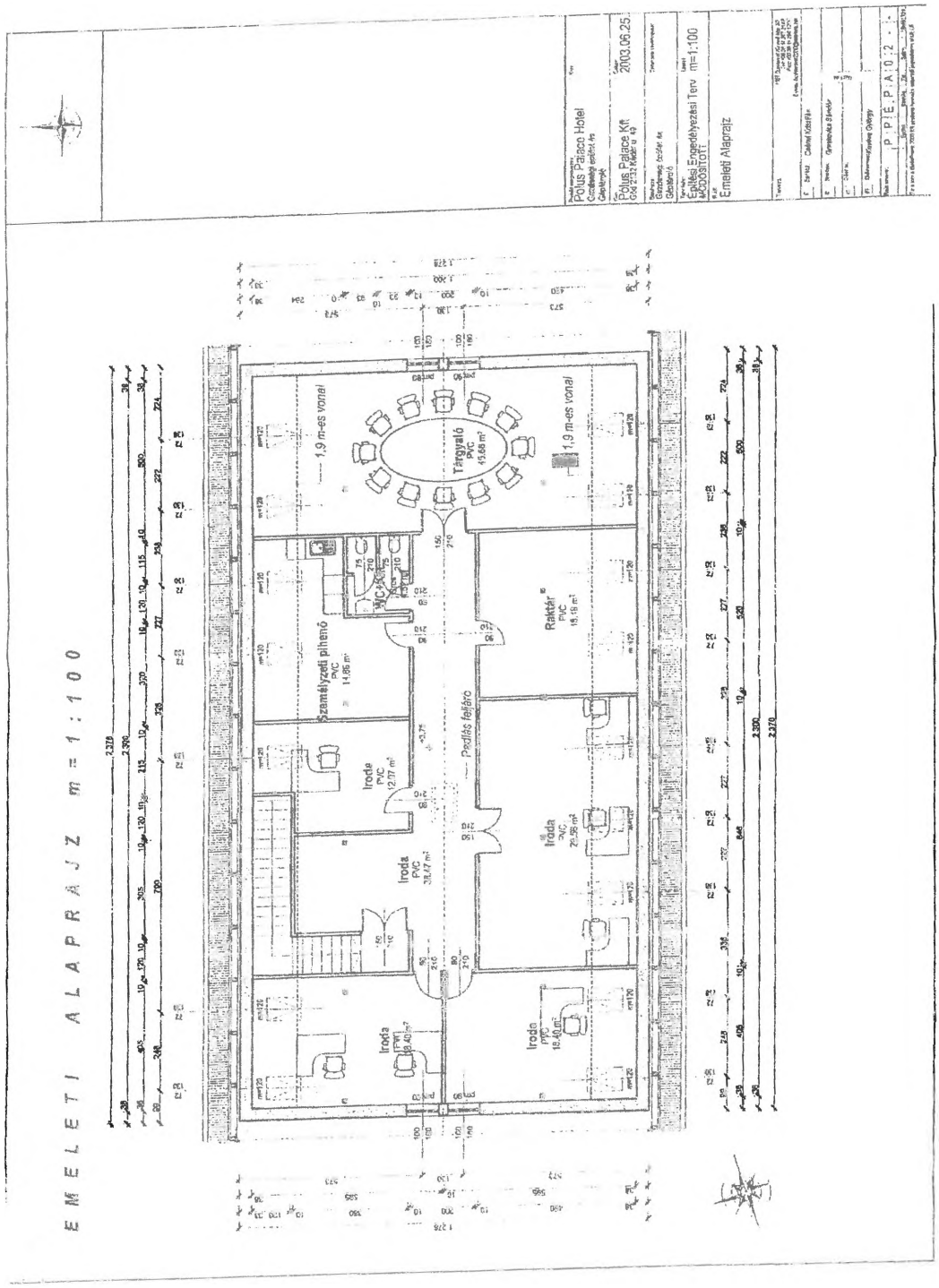
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Danel Igazságügyi Szakértői Kft
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

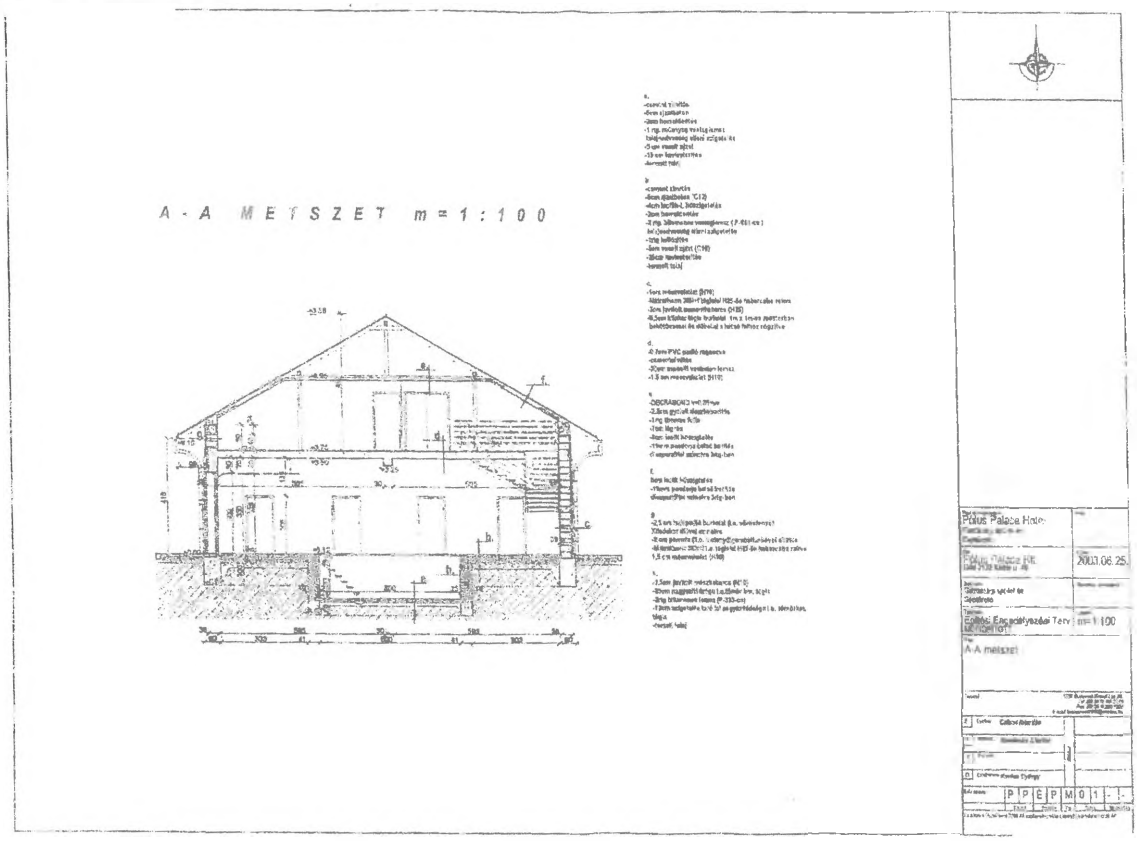
Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

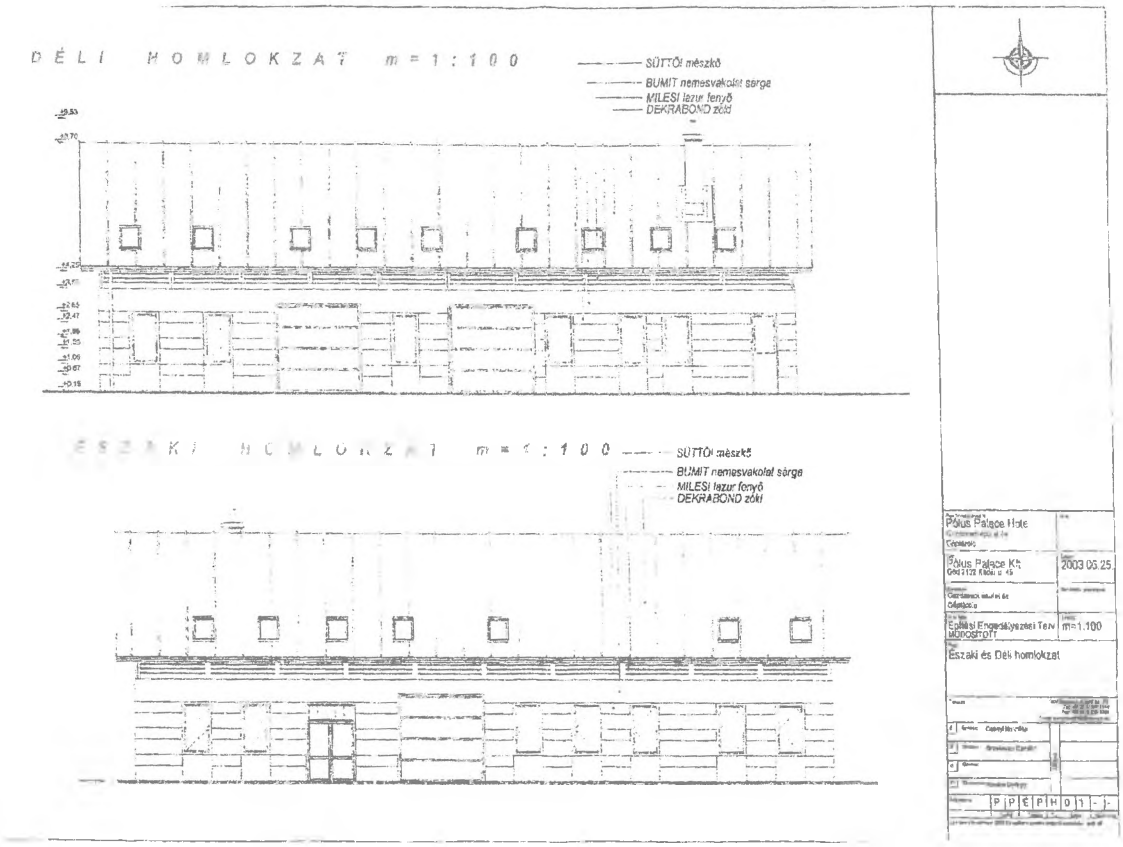


Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

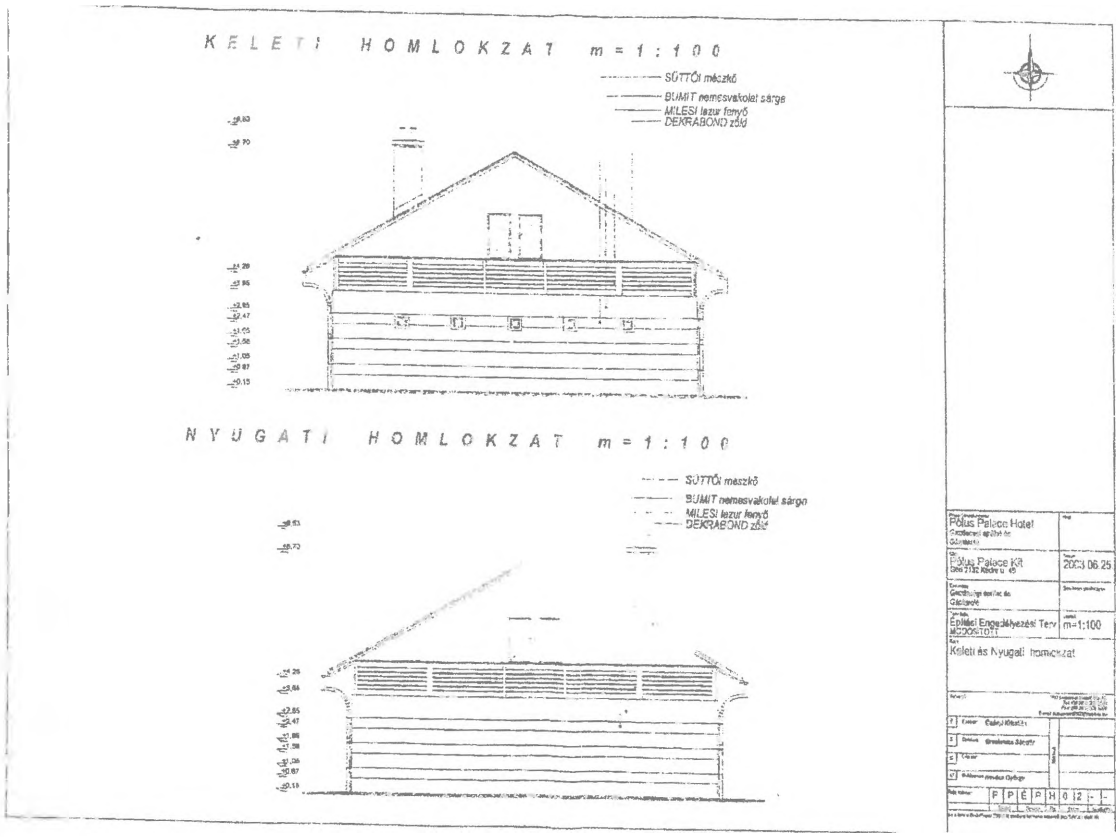


Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu





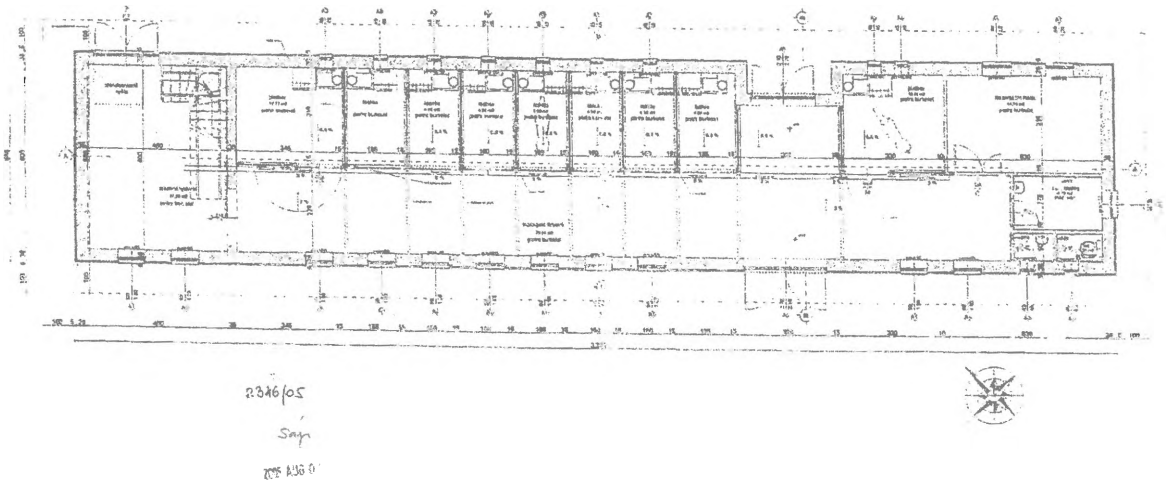
Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu



Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

Lóistálló földszinti alaprajza

(M=1:100)

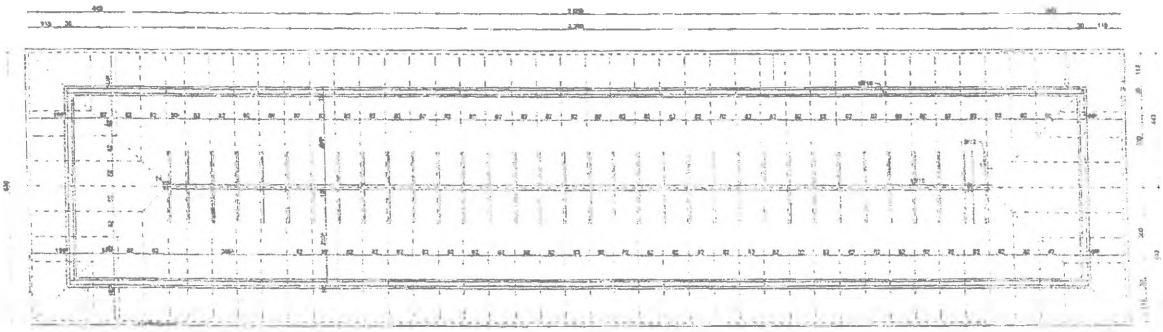


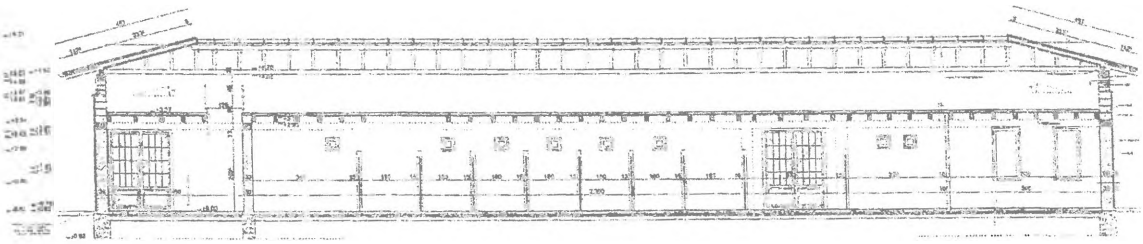
2346/05

Sáp

Lóistálló fedélszék terve
Alaprajza

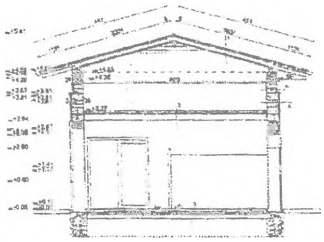
(M=1:100)





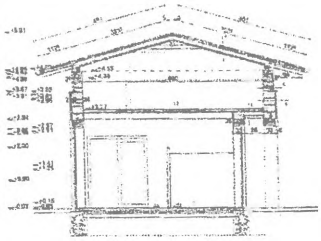
Lóistálló
A-A Metszet

(M=1:100)



Lóistálló
C-C Metszet

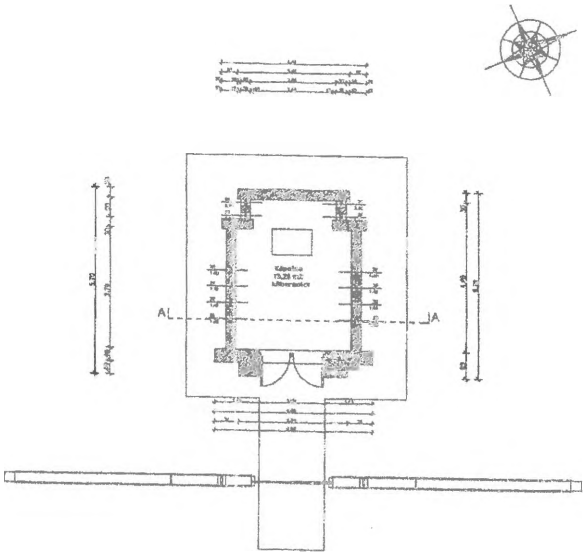
(M=1:100)



Lóistálló
B-B Metszet

(M=1:100)

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu



LATERNA ÉPÍTÉSZ IRODA

ENGEDÉLYEZÉSI TERV

Göd nagyközség
Kádár u.
hrsz:6322/2
és
hrsz:6322/6

Építtető:

Pólus Pallas Kft.
2131 Göd, Pesti út. 60/a

Készítette:
Bakonyvári Sándor okl.ép.m.
B. Ottmár Timea okl.ép.m.
Csányi Krisztián ép.h.
Döbrönte Tamás ép.h.
Pozderka István ép.h.
Greskovics Sándor okl.n.

Kápolna
alaprajz

M = 1:100

Ék-1

1998 október

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

zsákutca

gazdasági épület, földszint

parkoló

gazdasági épület, wc

telek

gazdasági épület, tetőtér

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

gazdasági épület, iroda

istálló épület, térburkolat

gazdasági épület, vizesedés földszinten

istálló épület

kazán

belső lépcső

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

istálló

födém

boxok

bejárati ajtó

box

fa kocka burkolat

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

elektromos bekötés

wc

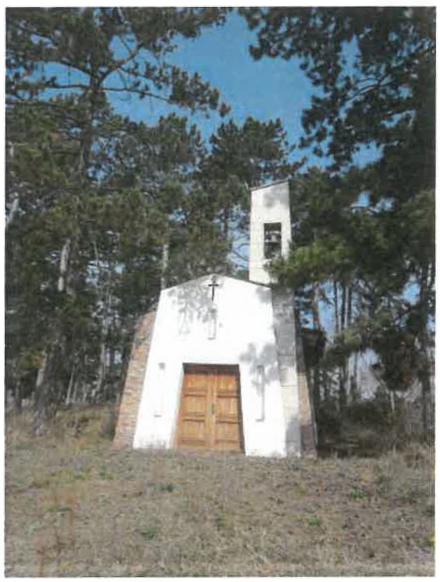
konyha-iroda

mosdó

szénapadlás

istálló folyosó

Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest, Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu



kápolna

kápolna belső

kápolna részlet

fedett tároló

telek

szomszédos láp

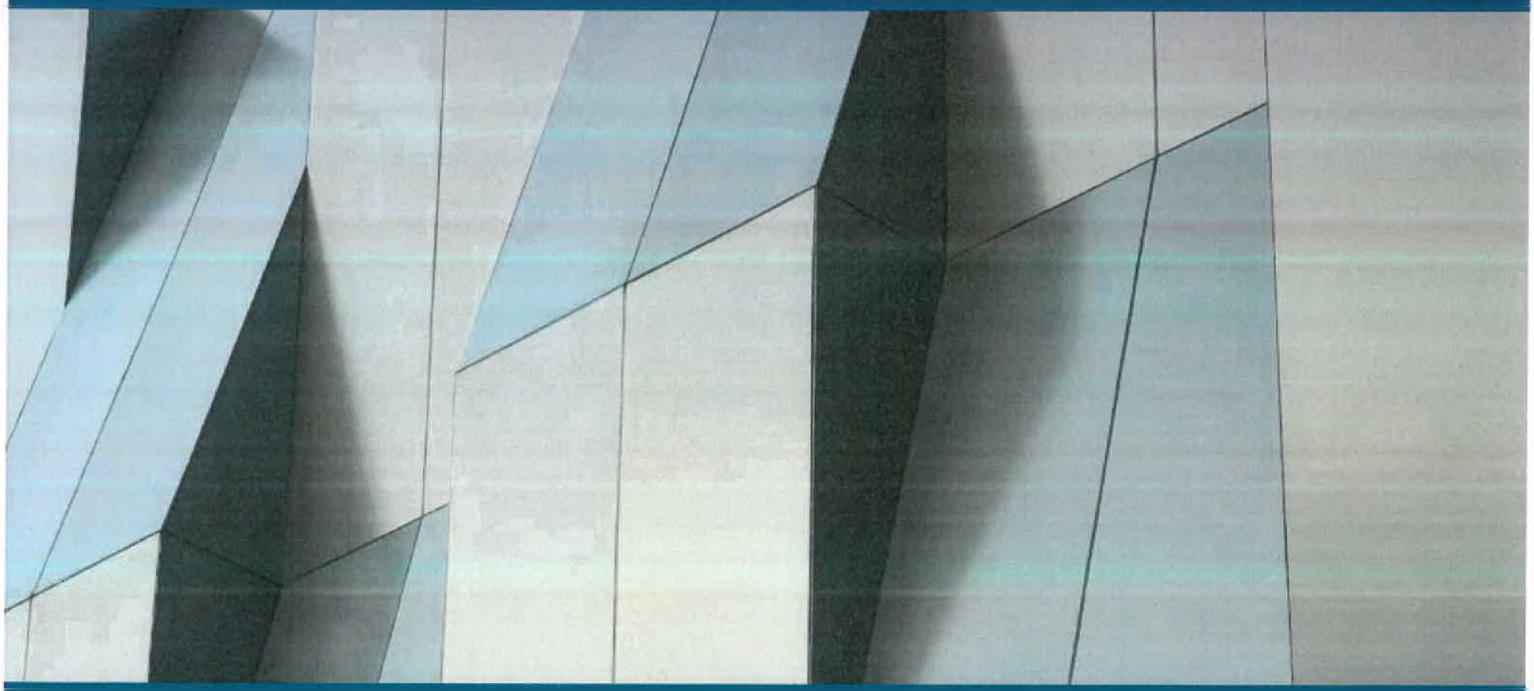
Danel Igazságügyi Szakértői Kft.
1112 Budapest Rupphegyi út 6. A. 2. 16.
+ 36 26 340 338
+ 36 209 45 35 95
+ 36 20 929 44 13
danel@danel.hu
www.danel.hu

külső képek

külső képek

Helyszíni szemle fotók 2022. március 29.

Értékbecslési Szakvélemény



Azonosító: GODE2117001

Példány: Elektronikusan került kiadásra

ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.
HillSide Offices, 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61., +36 1 877 1000, www.eston.hu, info@eston.hu

a 2131 Göd hrsz. 6322/6 alatt található ingatlan értékeléséről

2021. november 14.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 4
Paraméterek 5
ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK 7
Összehasonlító értékelés 7
Hozadéki értékelés 12
Az önálló szakvéleményben szereplő bérleti díj alapján számolható hozam alapú érték a lovardára 14
Felépítmények nélküli fejlesztési telek értékének meghatározása 17
Költség alapú értékelés 20
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ 22
Az értékelés folyamata 22
Technikai táblázat 22
Tulajdoni lap 25
Térképmásolat épületfeltüntetés, telekhatárok ellenőrzése 26
Építéshatósági helyzet 26
Az ingatlan hasznosítása 27
Környezetvédelmi helyzet 28
Ingatlanpiaci környezet 28
Fényképek 39
Market riport 49
AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI 53
Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek 53
Eszközök összehasonlító értékelése 55
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján 56
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei 56
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei 57
Fajlagos értékek korrekciója 57
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY 58

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A(z) Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. elkészítette a 2131 Göd hrsz. 6322/6 alatt található ingatlan értékelését.

Az értékelési feladat a Göd hrsz.: 6322/6 alatti ingatlan piaci érték megállapítása gazdasági döntéshozatal céljából.

Az értékelés speciális körülményei:

A telek az Önkormányzat folyamatosan tulajdona az értékelt helyrajzi szám földterületének, tulajdonjoga volt a területre az értékelt épületek építése idején is. Az értékelt felépítmények a Pólus Palace Vendéglátó, Szabadidő Sport Zrt üzemeltetéséhez tartozó gazdasági épület, a 7 boxos lóistálló, és a rendezvények megtartását támogató kápolna. A felépítmények a Pólus Palace Zrt. felszámolása során 20 millió forint nettó vételárért 2013-ban adásvételi szerződés keretén belül az Önkormányzat tulajdonába kerültek. A csatolt adásvételi szerződésben **nincs utalás a vételi jog bejegyzésére**.

A tulajdoni lap III. oldalán 2021. 07.05-én határozattal bejegyeztek **vételi jogot** a Cordys PALACE Kft. részére, az eredeti határozat 41/3/2018.10.15. volt. A jogérvényesítés határideje 2021. szeptember 30., jogosultja a CORDYS PALACE Kft. Az értékbecslés során a fenti határozat nem került átadásra, így nem volt információm a vételi jog összegével kapcsolatban, illetve arra a tényre sem, hogy a vételi jog a teljes ingatlanra, azaz a telekre és a felépítményekre, vagy csak a felépítményekre vonatkozik.

A fenti bizonytalanság miatt az értékbecslést a legnagyobb gonddal készítettem el, és a meghatározott becsült piaci értéket megbontottam a telek és a felépítmények értékére, lásd a mellékletben elhelyezett technikai tábla a jelentés 21. oldalán.

Az ingatlan tömör bemutatása:

Az értékelt helyrajzi szám Göd belterületén, a volt Golf hotel mellett található, megközelítése a Kádár utca felől, a Toboz utca betorkolásával szemben egy önálló helyrajzi 6317-es közterületként jelölt ingatlanról lehetséges. A telek északi és nyugati határa lakóingatlanokkal szomszédos, a keleti szomszédja a volt Golf hotel telke, délről a telekhatár a védett láp, az értékelt ingatlannak déli határa kerítéssel nem határolt. A telek Kádár utca felé eső része magasabban helyezkedik el, a láp felé a telek kismértékben lejtős.

A telek területe 23 888 m^2. A terület két építési övezetbe esik, a szabályozási terv rajzi melléklete alapján kiszámoltuk, hogy a fenti terület megoszlása Vi-2 és Tk övezetek között 14988 m^2 Vi-2 és 8900 m^2 TK. A Vi-2 övezet befektetői szempontból jól hasznosítható, a Tk övezet nem beépíthető, egy része 2160 m2 a tulajdoni lap szerint is fokozottan védett természetvédelmi terület. A telekérték meghatározásánál a beépítési lehetőségeket figyelembe vettük.

A három felépítményből kettő a belső utakon, a kápolna csak ösvényen közelíthető meg. Az épületek 2004-2005 -ben épültek, a szálloda működése idején használatban álltak, majd sokáig használaton kívül álltak.

A lovarda épületét az utóbbi időben bérbe adják, a vállalkozó a bérleti díj fizetése mellett több állagmegóvó, karbantartó munkát is elvégzett. A lovarda a volt hotel épületen keresztül rendelkezik elektromos ellátással, a vizet saját fúrt kúttal biztosítják.

A kétszintes gazdasági épületben nincs bekötött közmű, az Önkormányzat tulajdonában álló épület közműhálózatának rendezésére nem került sor, feltehetően az elektromos hálózata szintén a volt hotel hálózatához kapcsolódik. A kápolna elektromos ellátással rendelkezik, de mérőóráról, önálló bekötésről nincs tudomásunk. Az eredeti építés gondos kivitelezésének köszönhetően az épületek falazatai, nyílászárói, tetőhéjalása, homlokzatai messze jobb állapotban vannak, mint várható lenne az építési idő és a használaton kívüliség miatt.

Az értékelés során a felépítmények területét az alaprajzi mérettel, az egyes épülethez kapcsolható telekrész méretét becsléssel határoztuk meg. A Vi-2 besorolású fejlesztési telekrészből a kápolna részére 300, a gazdasági épület részére 4000 m2 telekterületet jelöltük ki. A megmaradó telekterületet 10 688 m^2-t a lovarda épületéhez kapcsoltuk. A nem beépíthető tájvédelmi körzet területét 8900 m^2-t gyenge minőségű termőföld áron, 400 Ft/m^2

fajlagos értékkel vettük figyelembe.

Elvégzett értékbecslés bemutatása

Az értékelést külső és belső területekre vonatkozó helyszíni szemle alapján végeztem el. A szemle időpontja október 11. volt. A szemlét követően a kapott alaprajzok, adásvételi szerződés, a gazdasági épület esetleges bérbeadását segítő előző értékbecslés áttanulmányozása után piaci összehasonlító adatokat gyűjtöttünk hasonló építési telkek, telephelyek és lovardák körében. A kápolna becsült piaci értékét piaci összehasonlító módszerrel nem tudtuk vizsgálni, ilyen típusú adatot nem találtunk. Az értékesítéshez kapcsolódó adatok mellett az épületek lehetséges piaci bérleti díját is feltérképeztük. A bérleti díjak alapján hozamszámítást végeztünk. Meghatároztuk a felépítmények nélküli telek értékét is ellenőrzés képen.

A végső becsült értéket a gazdasági épület és a lovarda piaci összehasonlító értékelése, valamint a kápolna nettó pótlási értékének összegeként fogadtuk el.

Az ingatlan piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

186 000 000 Ft-ra, azaz

száznyolcvanhatmillió Forintra

becsüljük. A becsült érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz és az értékelt ingatlan, a telek és a felépítmények együttesének tulajdonjogára vonatkozik!

Különleges értékelési szempontként a telekadóval a hozamszámításban nem számoltunk, mert a telek jelentős része beépítésre nem szánt terület, és nem építési terület.

PARAMÉTEREK

Értékelt vagyontárgy:	2131 Göd, hrsz 6322/6
Címe tulajdoni lap szerint:	2131 Göd, Névtelen tér, hrsz 6322/6
Címe természetben:	2131 Göd hrsz. 6322/6
GPS koordináta	47.696684, 19.147249
Hrsz:	6322/6
Művelési ága:	kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Értékelés fordulónapja:	2021. október 26.
Helyszíni szemle időpontja:	2021. október 11.
Értékelés kiadásának dátuma:	2021. november 11.
Értékelt vagyonelemek:	
Földterület	23 888 m^2
Fejlesztési potenciál	jelentős, a jelenlegi felépítmények elbontása után a Vi-2 övezet területével számolva közel 3000 m^2
Felépítmények száma jelenleg	3 db
Felépítmények nettó vagy bruttó területe összesen	829 m^2
Redukált terület*	793 m^2
Jövedelemtermelő képesség	
Összes bérbe adható terület:	829 m^2
Kiadott terület:	347 m^2
Átlagos jellemző bérleti díj:	1,5 €/hó/m^2
Alkalmazott ráta:	7 %

*Redukált terület alatt az egyenértékű műszaki tartalomhoz tartozó területet értjük, lásd a technikai tábla.

Az értékelést a következő számítások tartalmazzák, majd a mellékletben bemutatjuk az alátámasztó dokumentumokat és adatokat, amire az értékelést alapoztuk.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Mindezeken túl az értékelés elkészítése megfelel a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának.

Az ESTON International számára megtiszteltetés az a lehetőség, hogy az Önök szolgálatára lehettünk. Kérjük, keressenek meg bennünket észrevételeikkel vagy kérdéseikkel, vagy ha további szolgáltatásra tartanak igényt.

Budapest, 2021. november 11.

Aláírások:

ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK

Az érték fordulónapja 2021. október 26. volt, az értékelés készítésekor 355 Ft/€ árfolyamot használtunk.

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító lovarda gazdasági épület	**100 % (súlyozás) – főmódszer**	**176 000 E Ft**
Piaci összehasonlító beépítetlen fejlesztési telek Vi-2, elbontott felépítményeket feltételezve:	0 % (súlyozás) – ell. módszer	161 500 E Ft
Piaci összehasonlító módszer nem beépíthető terület értékelésére Tk besorolású telekrész	0 % (súlyozás) – ell. módszer	3 600 E Ft
Hozamszámítás jelenlegi összes felépítmény piaci bérleti díjak alapján, jelenlegi állapot	0 % (súlyozás) – ell. módszer	108 000 E Ft
Hozamszámítás csak a gazdasági épület – iskola-hasznosítás értéke jelenlegi állapot	0 % (súlyozás) – ell. módszer	78 800 E Ft
Költség összes ingatlan	0 % (súlyozás) – ell. módszer	289 000 E Ft
Költség csak a kápolna	**100 % (súlyozás) – főmódszer**	**6 068 E Ft**
Elfogadott becsült érték:		**186 000 E Ft**

A becsült érték megoszlását az értékelt helyrajzi számok között a 22. oldal tartalmazza.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK LOVARDA

Az értékelés során a felépítmények területét az alaprajzi mérettel, az egyes épülethez kapcsolható telekrész méretét becsléssel határoztuk meg. A Vi-2 besorolású fejlesztési telekrészből a kápolna részére 300, a gazdasági épület részére 4000 m^2 telekterületet jelöltük ki. A megmaradó telekterületet 10 688 m^2-t a lovarda épületéhez kapcsoltuk. A nem beépíthető tájvédelmi körzet területét 8900 m2-t gyenge minőségű termőföld áron, 400 Ft/m^2 fajlagos értékkel vettük figyelembe.

Az összehasonlító értékelés első lépéseként adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve. Az értékelés során, az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból (internet, ingatlanügynökségek adatai, társaságunk belső közvetítői adatbázisa) származó összehasonlító adatokat vettük figyelembe, eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől.

sor-szám	Cím	Telek (m2)	Épület (m2)	Felépít-ményes Ár (E Ft)	* Ár (E Ft)	Fajlagos (EFt/m2)	Megjegyzés
7	Bakonyszentkirály, Veszprém megye	6 171	200	49 900	39 920	200	ELADÓ LOVASTANYA ÉS VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG ! Festői környezetben - Bakonyszentkirályon - kínálunk eladásra egy 6171 m2-es területen megépített lovardát és lovaspanziót! Bakonyszentkirály a Bakony-hegység északi részén, a cseszneki vár szomszédságában, az
11	Kiskunlacháza, Dunaparti üdülő	45 000	158	69 500	55 600	352	Hatalmas telek lakhatásra, gazdaságnak, ipartelepnek Szuper lehetőség Pestmegyében, ez a fantasztikus adottságokkal rendelkező telek azok számára, akik a lakhatásukat a vállalkozásuk területén akarják megoldani, vagy város közeli ipartelepet szeretn
14	Ecser, Szalaska dűlő	10 000	644	129 000	103 200	160	Eladó Ecser és Budapest XVII. ker. Rákoskert között, Szalaska dűlőn, a Kálvária domb szomszédságában, lótartásra kialakított 1 hektáros terület (külterület), mely alkalmas 15 – 20 ló elhelyezésére. Minden szükséges kiszolgáló létesítménnyel: - lakóház
17	Cserszegtomaj, Zala megye	19 276	180	79 990	63 992	356	Eladó egy közel 2 hektáros területen fekvő, több célra is hasznosítható terület, amely csodálatos természeti környezetben, Cserszegtomaj erdő borította domboldalaival körülölelve terül el. A nyolcállásos istálló és a hozzá tartozó legelők, kifutók a
18	Szombathely, Újperint	3 041	190	39 900	31 920	168	A város határában eladó ez a két helyrajzi számon fekvő, bekerített, két irányból is megközelíthető terület. Az ingatlan állandó tartózkodásra, állattartásra, mezőgazdasági termények tárolására, stb. - egyszóval gazdálkodásra alkalmas. Az épületekben
1	Tatárszentgyörgy, Pest megye	55 104	1 525	129 000	103 200	68	Pest megyében, Budapesttől 60 km-re, Tatárszentgyörgy gyönyörű részén, 55 104 m2-es körbekerített telken, Lovarda, Panzió, Étterem eladó! Három külön épület

sor szám	Cím	Telek [m2]	Épület [m2]	Felepít-ményes Ár [E Ft]	* Ár [E Ft]	Fajlagos [EFt/m2]	Megjegyzés
							áll a telken, az alábbiak: - FŐÉPÜLET, mely 540 m2, felújított. Ebben az épületben található
3	Kóvágótottos, Baranya megye	20 000	3 000	350 000	280 000	93	Pécstől nyugati irányban 10 km-re, a Mecsek lankáin LOVARDA & PANZIÓ-t kínálunk eladásra a hozzá tartozó mezőgazdasági területekkel együtt! A 2010-ben engedélyezett modern épületegyüttes jól működő és bejáratott lovas sportközpontnak és 15 férőhelyes
4	Kecskemét, Matkó	30 000	590	180 000	144 000	244	Kecskemét mellett vendégház és lovarda eladó! Kecskeméttől 8 km-re eladó egy igazán igényes vendégház, lovarda, lakóházakkal és melléképületekkel közel 3 hektár területen. A vízellátást 2 fúrt kút biztosítja ,megfelelő szűrőberendezéssel, a fűtést f
6	Gödöllő, Pest megye		3 639	710 000	568 000	156	PANZIÓ VAGY MUNKÁSSZÁLLÓ (azonnal kiadható) ÉS MŰKÖDŐ LOVARDA EGYBEN 4-5 éves megtérüléssel ELADÓ! Az ingatlan pillanatnyilag lovardaként és istállóként funkcionál. A lovardával egybeépítve a telken egy befejezetlen panzió épület található, de minimá
9	Pécs, Baranya megye	33 401	2 600	350 000	280 000	108	Pécstől 12 km-re a Mecsek DNY-i lábánál 3,5 hektáros területen fekvő Sportlovarda és Panzió eladó. 40 ló számára alkalmas box-al rendelkező istálló, 1000 m2-es fedett lovarda, kültéri pályák homokos, füves, western, jártatógép, tároló-, kiszolgáló ép
10	Valkó, Pest megye	46 000	1 381	355 000	284 000	206	Lovarda: 10 bokszos istálló | 800 m2 Fedeles | Fürdő, öltöző, kiszolgáló helységek 1 Kültéri lovas pálya | 1 Kültéri kör pálya | 6 Karám | 40 m2 Személyzeti önálló ház Egy szintes családi ház: 191 m2 | Nappali | Amerikai konyha | Étkező | 3 Hálószoba
15	Harka, Központ	70 000	830	275 000	220 000	265	Soprontól 7 km-re Harkán, az osztrák-magyar államhatár mentén kínálunk eladásra egy 70000 m2-es, működő, örök panorámás farmot. A terület több funkciót is ellát, fő profilja a lótartás, -8 db saját lóval-, illetve a bértartás. A lovak számára drótker
16	Lajosmizse, Benetanya	330 000	*800*	206 500	165 200	207	• 33 hektárnyi földterület a mezőgazdasági zónában, azon belül 0.55km2 beépíthető, a falutól 2,5 km-re. A tanyán található. • Fóliasátor (12x32x7m), kb. 300 db körbálának elegendő • Az istállók padlásokon kb. 100 db körbálának tárhelye, 3 etető-siló
2	Etyek, Dávidmajor	5 800	2 300	225 000	180 000	78	Tulajdonostól 225mFt+ÁFA irányáron eladó egy Etyek külterületi 5800nm-es telek, melyen 4 vegyes funkciójú épület (összesen 2300nm, régen lovarda, jelenleg rendezvényközpont) található. Igény esetén két szomszédos – szintén beépíthető - telek (cca. 1,
5	Ságvár, Újtelep II. utca	5 590	950	149 000	119 200	125	Alkalmi Vétel! Ságváron, 5590 nm-es, gyönyörűen parkosított, ősfás telken, 1201 nm-es, 3 szintes, 30 fürdőszobás lakosztállyal felszerelt, Szálloda, + 266 nm-es Lovardával együtt eladó! A szálloda 1991-ben épült, kastély jellegű. A ház 25 szobával és
8	Gödöllő, Kertváros		730	395 000	316 000	433	Eladó Magyarország LEGSZEBB PRÉSHÁZA / BOROSPINCÉJE! (Please scroll down for English and Russian version.) Jellemzői: A Grassalkovich uradalmi présház barokk stílusban épült a XVIII. század második felében. Gödöllő belterületén található, a Grassalk
12	Cserénfa, Somogy megye	305 000	1 920	180 000	144 000	75	Eladó 30 hektáros Lovastanya a Zselicségségben, Somogy megyében Földrajzi fekvés: Zselicség – Somogy megye Zselicség, a ,,nemzetközi csillagoségbolt-park" (International Dark Sky Park) címet Európában elsőként a Zselici Tájvédelmi Körzet nyerte el –
13	Salgótarján, Nógrád megye	117 600	948	160 000	128 000	135	A Balla ingatlaniroda portfóliójából: Lovastanya eladó! Salgótarján egyik legmegközelíthetőbb helyén 117602 nm területen található, jelenleg is üzemelő lovastanya ELADÓ! A tanyán lévő épületeket 2012-ben felújították illetve tovább bővítették. -melyn

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár! A felhasznált kínálati piaci összehasonlító adatok forrása irodánkban megtekinthetők.

A táblázat vastagon szedett soraiban szereplő összehasonlító adatokat tekintettük az értékelt ingatlanhoz legjobban hasonlítóknak, és ezeket a következő pont korrekciós táblájában dolgoztuk fel.

KORREKCIÓ

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m^2-re eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezi.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

		7	11	14
Lovarda	2131 Göd Névtelen tér	Bakonyszentkirály, Veszprém megye	Kiskunlacháza, Dunaparti üdülő	Ecser, Szalaska dűlő
Teleknagyság [m2]	10 688	6 171	45 000	10 000
Épület [m2]	312	200	158	644
Felépítmény/Telek arány %	2,92%	3,24%	0,35%	6,44%
* Ár [E Ft]		39 920	55 600	103 200
Fajlagos [EFt/m2]	Értékelt	199 600	351 899	160 248
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	saját mérőórák hiányoznak	nem jellemző	nem jellemző	nem jellemző
		-5%	-5%	-5%
Telekadottságok	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció	természetvédelmi terület mellett, belterületen	külterület	külterület	külterület
		5%	5%	5%
Használati index		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Felépítmény mérete		kisebb	kisebb	nagyobb
		-10%	-10%	15%
Jogi szempontok	nem önálló telek	nem jell.	nem jell.	nem jell.
		-5%	-5%	-5%
Alternatív hasznosítás	nem jellemző	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Területadatok eltéréséből adódó korrekció	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb	nincs	nem jell.	nem jell.	nem jell.
		0%	0%	0%
Korrigált fajl. ár [Ft/m2]		169 660	299 114	176 273
Átlagos korr. fajlagos ár	215 016	Ft/m2		
Piaci érték	67 084 992	Ft		
Kerekítve	70 000 000	Ft		

A lovarda ingatlan értéke 312 m² felépítmény területet és 215 016 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 70 000 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK GAZDASÁGI ÉPÜLET

Az értékelés során a felépítmények területét az alaprajzi mérettel, az egyes épülethez kapcsolható telekrész méretét becsléssel határoztuk meg. A Vi-2 besorolású fejlesztési telekrészből a kápolna részére 300, a gazdasági épület részére 4000 m² telekterületet jelöltük ki. A megmaradó telekterületet 10 688 m²-t a lovarda épületéhez kapcsoltuk. A nem beépíthető tájvédelmi körzet területét 8900 m2-t gyenge minőségű termőföld áron, 400 Ft/m² fajlagos értékkel vettük figyelembe.

Az összehasonlító értékelés első lépéseként adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve. Az értékelés során, az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból (internet, ingatlanügynökségek adatai, társaságunk belső közvetítői adatbázisa) származó összehasonlító adatokat vettük figyelembe, eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől.

sor szám	Cím	Telek [m2]	Épület [m2]	Felépít-ményes Ár [E Ft]	* Ár [E Ft]	Fajlagos [EFt/m2]	Megjegyzés
21	**Sződliget, Pest megye**	**1 395**	**522**	**150 000**	**120 000**	**230**	**SZŐDLIGETEN (ELSŐSORBAN) RAKTÁROZÁSI CÉLOKRA INGATLAN KIVÁLÓ ÁLLAPOTBAN ELADÓ M2 autópályáról és a 2-es számú főútról egyaránt 2-2 percen belül megközelíthető a Dunai fasoron. Jelenleg funkciójában iroda/raktár. Alakítható. A hatályos Sződliget-i Nag**
22	Sződliget, Barackos	899	492	88 500	70 800	144	Újpesttől 10 percre reprezentatív NÍVÓS ingatlan ELADÓ. Ipari- és egyéb tevékenységre alkalmas fogadóportával, raktárral ellátott épület, szociális helyiségekkel, ipari árammal. Összterülete 492 nm. Eredetileg édességgyártás céljából került kialakítá
25	**Dunakeszi, Tőzegtavi út 10.**	**3 066**	**420**	**198 000**	**158 400**	**377**	**Dunakeszin a Tőzegtavi úton 3070nm-es ipari területen összesen: 420nm épület, ebből: 180nm műhely+ 60nm műhely+ 60 iroda+120nm lakóház vagy iroda céljára is használható épület van. 98db napelem látja el a telephely működését + 2db kút, csatorna díjat**
27	Pécel, Maglódi út	4 062	560	259 000	207 200	370	AZ INGATLAN A JELENLEGI BÉRLŐK, HOSSZÚTÁVÚ SZERZŐDÉSEIVEL ELADÓ ! BUDAPEST PEREMÉN, Pécelen, főútvonal mellett az MO közvetlen közelében, eladó egy 4062 m² alapterületen fekvő, jelenleg nettó 560 m² épület együttesből álló ingatlan, amely 800 m² épül
28	Szigetszentmiklós, Pest megye	810	360	54 900	43 920	122	Eladó többféle ipari-kereskedelmi tevékenység céljára használható, jó állapotú lakó és ipari épület együttes, Szigetszentmiklós Óváros részén! Az ingatlan két részből áll: - Egy régi, jó állapotú, gangos parasztházból, melyben két konyha, két szoba,
20	Monor, Pest megye	9 740	595	150 000	120 000	202	Monor déli részén, a központtól kb. 3 km-re, ipari övezetben, a 4-es főúttól 600 méterre az M4-es autópályától 4 km-re jó közlekedéssel ELADÓ egy önálló raktár a hozzá tartozó területtel. A közel egy hektáros telek az utcáról egy széles bejáraton át
23	God, Felsőgod	1 115	380	64 900	51 920	137	Közelben van a bővülő Samsung gyár, az Oázis (Termál) lakópark, az M2-es út innen kb. 5 perc. A felsőgödi vasútállomás kb. 10 perces gyalogtávolságra található. A környék családi házas, kertvárosi jellegű, ezért nem zavaró tevékenység végezhető benne
24	**Fót, Kisalag**	**1 450**	**500**	**179 000**	**143 200**	**286**	**Fóton megvételre kínálunk egy újszerű állapotú, gáz cirkó fűtéses, 2 épületből álló, 500 m2-es kereskedelmi és ipari ingatlant, ami jelenleg műhely + irodaként funkcionál, egy 1450 m2-es területen. Az udvaron 12 autónak a parkolása megoldott. A műsza**
26	Nagytarcsa, Ipari park	600	500	146 000	116 800	234	Budapest Nagytarcsa határán, 300 méterre Budapesttől ipari, kereskedelmi, raktározási terület eladó cégközpontnak, telephelynek, raktárbázisnak. Méretek 100-500 nm nagyságban. Az ipari csarnokok fokozottan hőszigeteltek, a nyílászárók száma és mérete
19	Szigetszentmiklós, Pest megye		400	95 000	76 000	190	Szigetszentmiklóson az M0-s körgyűrű csepeli lehajtójától pár percre, ipari ingatlanok környezetében, önálló helyrajzi számmal rendelkező 1230 m² területű saját használatú telken, műhelyeket, raktárt, irodát és csarnokot kínálunk eladásra. A 180 m² a

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár! A felhasznált kínálati piaci összehasonlító adatok forrása irodánkban megtekinthetők.

A táblázat vastagon szedett soraiban szereplő összehasonlító adatokat tekintettük az értékelt ingatlanhoz legjobban hasonlítóknak, és ezeket a következő pont korrekciós táblájában dolgoztuk fel.

KORREKCIÓ

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezi.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Gazdasági épület telekrésszel	2131 Göd Névtelen tér	Sződliget, Pest megye	Fót, Kisalag	Dunakeszi, Tőzegtavi út 10.
Teleknagyság [m2]	4 000	1 395	1 450	3 066
Épület [m2]	466	522	500	420
Felépítmény/Telek arány %	11,65%	37,42%	34,48%	13,70%
* Ár [E Ft]		120 000	143 200	158 400
Fajlagos [EFt/m2]	Értékelt	229 885	286 400	377 143
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	saját mérőórák hiányoznak	nem jellemző	nem jellemző	nem jellemző
		-5%	-5%	-5%
Telekadottságok		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Használati index		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	gyengébb, évek óta nem használt	jobb	jobb	jobb
		-20%	-20%	-20%
Felépítmény mérete		nagyobb	hasonló	hasonló
		5%	0%	0%
Jogi szempontok		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alternatív hasznosítás		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Területadatok eltéréséből adódó korrekció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb		nem jell.	nem jell.	nem jell.
		0%	0%	0%
Korrigált fajl. ár [Ft/m2]		183 908	214 800	282 857
Átlagos korr. fajlagos ár	227 188	Ft/m2		
Piaci érték	105 869 608	Ft		
Kerekítve	106 000 000	Ft		

Az ingatlan értéke 466 m² felépítmény területet és 227 188 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 106 000 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

A két ingatlanrész együttes értéke 176 000 000 Ft, ehhez a harmadik felépítmény, a kápolna költség alapú értékét kell még hozzáadni, lásd a költség módszer fejezetet.

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határoztuk meg az ingatlan értékét.

A piaci bérleti díj meghatározásához feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat, nagyobb alapterületű vidéki raktárak, üzlethelyiségek adatait gyűjtöttük össze, amik adottságaik alapján alkalmasak lennének az iskola elhelyezésére:

Cím	Bérbeadott terület [m2]	* Bérleti díj [€/hó]	Fajlagos [€/m2/hó]	Megjegyzés
XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 277	964	4 893	5,08	Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség Ingatlan állapota újszerű Építés éve 2011 Emelet földszint Légkondicionáló van Rezsiköltség nincs megadva Költözhető azonnal A DUNAHÁZ-ban üzlethelyiség kiadó. -
IX. kerület, Gyáli út	830	3 677	4,43	Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség Az ingatlan a Budapest IX.kerületi Gyáli úton található. 8000m2 -es telken egy földszinti 3500m2-es épületben. Kiadó egy 830m2 -es (üzlethelység-bemutatóterem-iroda
Nagykáta, Pest megye	805	1 521	1,89	Kiadó egyéb üzlethelyiség Ár havonta 600 ezer Ft Alapterület 805 m² Nagykáta, Pest megye Ingatlan állapota felújított Építés éve 2001 és 2010 között Emelet földszint Légkondicionáló van Költözhető azo
XXI. kerület, II. Rákóczi Ferenc út 277.	553	2 814	5,09	Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség Ingatlan állapota újszerű Építés éve 2012 Emelet földszint Légkondicionáló van Költözhető azonnal A DUNAHÁZ-ban üzlethelyiség kiadó. - 1Tonnás raklapos teherlift -
XVIII. kerület, Rendessytelep	510	2 256	4,42	Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség Ingatlan állapota újszerű földszint Légkondicionáló van Költözhető azonnal Min. bérleti idő 12 hónap Budapesten XVIII. kerületben kiadásra kínálunk frekventált hely
Dunakeszi, Pest megye	345	1 598	4,63	Kiadó egyéb üzlethelyiség Költözhető azonnal Min. bérleti idő 12 hónap Bemutatóterem/iroda kiadó teljes infrastruktúrával. Igény szerint kialakítható, tovább bontható kisebb részekre. Parkolás megoldo
Szigetszentmiklós, Pest megye	320	1 419	4,43	Kiadó egyéb üzlethelyiség Ingatlan állapota jó állapotú Építés éve 2001 és 2010 között Légkondicionáló van Rezsiköltség 45 E Ft/hó Min. bérleti idő 12 hónap Szigethalom és Szigetszentmiklós forgalmas
Gödöllő, Pest megye	510	3 296	6,46	Kiadó egyéb üzlethelyiség Budapest központjától 30km-re Gödöllőn, kiváló adottságokkal rendelkező, ipari, kereskedelmi besorolású ingatlan 2021-től kiadó! Főútról 50 méteres bekötőúttal érhető el a 20
Pécel, Határ utca 3.	4 800	21 661	4,51	Kiadó egyéb iroda Budapest határában, Pécelen, a M0 autóút mellett irodák, raktárak, gyártóbázisok kellemes környezetben kiadók. A terület össztömeg korlátozás nélkül megközelíthető zónában helyezkedi
Dunakeszi, Repülőtéri utca 1.	15	96	6,40	Kiadó irodahelyiség irodaházban Alapterület 1800 m² Minimum bérelhető 15 m² Épület szintjei 3 Légkondicionáló van Bútorozott megegyezés szerint Költözhető azonnal Üzemeltetési díj 300 Ft/hó Min. bérel

* Tényleges bérbeadás esetén konkrét bérleti díj, ajánlat esetében korrigált kínálati ár!

A lovardák esetében bérleti díj elvárásról nincs adatunk, de az általános jövedelmezőség arányok alapján ott sem lehet magasabb a bérleti díj 6,5 euránál. Az adatszolgáltatásként megkapott szakvélemény a bérleti díj esetében 3,7 €/hó/m2 értéket tartalmaz.

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A rendelkezésünkre álló adatok alapján meghatároztuk a helyiségek reális bérleti díját a következők szerint:

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m2/hó]
kápolna	1

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m2/hó]
gazdasági épület földszint	4
gazdasági épület emelet	4
istálló földszint	2
istálló szénapadlás, raktár	1

A hozadéki értékelés során a nettó bérbeadási bevételeket a bérbeadható alapterületek, a fajlagos bérleti díj és a kihasználtság szorzataként határoztuk meg (lásd a mellékleteknél lévő táblázat adatait). A hosszútávon jellemző kihasználtságot 85 %-ban határoztuk meg.

A költségeket rendszeresen és időszakonként jelentkező kiadásokra bontottuk meg. A rendszeres kiadások közé tartozik a kiszámlázott bérleti díjak esetleges nem megfizetéséből származó kiesés, mértéke 1%, és a bérbeadót terhelő fenntartási alap, mely az éves árbevétel 0%-a, valamint a bérbeadót terhelő egyéb költség, ami az éves árbevétel 1%-a. Az ingatlan adó 650 Ft/m²/év, jelentős telekadót is tartalmaz a be nem épített részek miatt.

Az időszakosan felmerülő költségeket annuitás számítással éves bontásban vettük figyelembe. A szerződéses és piaci átállás közötti üresedés gazdasági hatását nem számszerűsítettük.

A fenntartási alapon túl évente 414 E Ft értékű beruházást (0,5% 100000 Ft/m²) is figyelembe vettünk. Az értékelés során az újbóli bérbeadáshoz 5 évente szükséges ingatlanügynöki díjjal is számoltunk, mely nagyságát 1 havi bérleti díjban állapítottuk meg.

Az így jelentkező becsült éves nettó jövedelemre direkt tőkésítést végeztünk, mely során a diszkont rátát 7 %-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Az alkalmazott diszkont ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,
- továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkeköltségnek és fordítva.

A fentieket figyelembe véve a ráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémiuma). Ezek együttes meghatározásakor 4 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázatú megtérülési ráta arányos azzal a hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati prémiumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A következő elem a magyarországi befektetések kockázati prémiuma azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémium csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 2 %-ot vettünk figyelembe.

Az adott szektorba, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, esetünkben 1%-ban becsültük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét. A fentiek alapján a diszkont tényező 7%-ra adódott.

Az ingatlanra így kapott (hozam alapú) becsült érték kerekítve 108 000 E Ft-ra adódott.

A hozam alapú értékelést a piaci összehasonlításon alapuló értékelés eredményének ellenőrzése céljából végeztük el, a számítás nagyságrendileg megerősítette az előző módszer eredményét.

A számítás részletei a következők:

Ingatlan címe	2131 Göd Névtelen tér			
Tulajdonos	Göd Város Önkormányzata		Fordulónap	2021.10.15
Helyrajzi szám	6322/6	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:	Belterület egyéb más gazdasági épület és [illegible]	
Teleknagyság [m2]	23 888	Ingatlan jelenlegi funkciója:	[illegible]	

Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m2]	Bérleti díj [€/m2/hó]	Bérleti díj [Ft/m2/hó]	Bérleti szerződés hossza	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság figyelembe vétele [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság figyelembe vétele [Ft/év]
Irodák	18	18	3	355	5	85%	4 526 Ft	54 312 Ft
Raktárcsarnok egyszer bérbeadott	266	266	4	1 420	5	85%	321 062 Ft	3 852 749 Ft
Raktárcsarnok egyszer emelet	200	200	4	1 420	5	85%	241 450 Ft	2 897 400 Ft
Irodák földszint	231	231	2	710	5	85%	139 409 Ft	1 673 908 Ft
Irodák szociálpavilon, raktár	113	113	1	355	5	85%	35 003 Ft	420 035 Ft
Összesen:	828	828	2,97				741 400 Ft	8 896 800 Ft

Piaci feltételezések			Kiadások	
Deviza árfolyam	355	HUF / EUR		
Tőkésítési ráta	7,00%			
RENDSZERES KIADÁSOK			Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	1,00%		7 414 Ft	88 968 Ft
Bérbeadót terhelő fenntartási alap			0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	1,00%		7 414 Ft	88 968 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó és telekadó együtt, épületek területére visszaosztva, de az épületek által beépített telekrész levonásával	650	Ft/m²/év	44 850 Ft	538 200 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS				716 136 Ft
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE			Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Beruházások	100 000	Ft/m²	414 000 Ft	414 000 Ft
Kiadatlan terület szervízdíja	15%	kiadatlan	0 Ft	0 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1	havi bérleti díj	741 400 Ft	180 821 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN				594 821 Ft
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE				7 585 843 Ft
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK				108 359 186 Ft
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK kerekítve				108 000 000 Ft

Az ingatlanadót a felépítmény területek után és a be nem épített fejlesztési telke terület után telekadót vettünk figyelembe, ezért lett a felépítményterületre vetített építményadó nagyon magas, 2780 Ft/m2/év. A természetvédelmi terület után nem számoltunk telekadót, mert nem építési telek.

AZ ÖNÁLLÓ SZAKVÉLEMÉNYBEN SZEREPLŐ BÉRLETI DÍJ ALAPJÁN SZÁMOLHATÓ HOZAM ALAPÚ ÉRTÉK A LOVARDÁRA

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában vesszük figyelembe.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket, ami két részből áll, a bérleti szerződéssel lefedett és a szabadpiaci hasznosítás ideje.

Az értékelés során **figyelembevettük** a rendelkezésre álló bérleti szerződések paramétereit, illetve a Megbízó által rendelkezésre bocsátott bérleti díj megállapító szakvéleményt.

A szerződéses periódus alatt a kihasználtságot 100%-nak fogadtuk el, a piaci periódus alatt az ingatlanra jellemző kihasználtsággal számoltunk. A szerződéses periódust határozatlan idejű szerződés esetében 2 évben fogadtuk el.

Az ingatlanra bérleti szerződések vannak érvényben. A következő táblázat a bérleti szerződések adatait tartalmazza:

Bérleti szerződések adatai						
Bérlő	Bérelt terület	Bérleti díj	Fajlagos bérleti díj		2021.10.15	[év, határozott, határozatlan]
Bérlő	[m²]	[Ft/hó]	[Ft/m²/hó]	[€/m²/hó]	Bérleti szerződés lejárata (vagy 'határozatlan)	[év, határozott, határozatlan]
Iskolaépület	466,58	618 000	1 325	3,7	30.06.2024	100%
Még bérbe adható terület			0	0,0		

A fenti bérleti díj piaci alapúnak tekinthetők, nagyságrendje megfelel az összehasonlító adatoknak, lásd előző fejezet összehasonlító adatok tábla.

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtók adatai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A rendelkezésünkre álló adatok alapján a feltételezett bérleti szerződés lejárata után is megmarad a 3,7 €/hó/m² bérleti díj.

A hozadéki értékelés során a nettó bérbeadási bevételeket a bérbeadható alapterületek, a fajlagos bérleti díj és a kihasználtság szorzataként határoztuk meg (lásd a mellékleteknél lévő táblázat adatait). A hosszútávon jellemző kihasználtságot 85 %-ban határoztuk meg.

A költségeket rendszeresen és időszakonként jelentkező kiadásokra bontottuk meg. A rendszeres kiadások közé tartozik a kiszámlázott bérleti díjak esetleges nem megfizetéséből származó kiesés, mértéke 1%, és a bérbeadót terhelő fenntartási alap, mely az éves árbevétel 0%-a, valamint a bérbeadót terhelő egyéb költség, ami az éves árbevétel 0%-a. Az ingatlan adó 650 Ft/m²/év.

Az időszakosan felmerülő költségeket annuitás számítással éves bontásban vettük figyelembe. A szerződéses és piaci átállás közötti üresedés gazdasági hatását nem számszerűsítettük.

A fenntartási alapon túl évente 233,5 E Ft értékű beruházást (100000 Ft/m²) is figyelembe vettünk. Az értékelés során az újbóli bérbeadáshoz 5 évente szükséges ingatlanügynöki díjjal is számoltunk, mely nagyságát 1 havi bérleti díjban állapítottuk meg.

Az így jelentkező becsült éves nettó jövedelemre 10 éves cash-flow számítást végeztünk, mely során a diszkont rátát 7 %-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Az alkalmazott diszkont ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,
- továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkeköltségnek és fordítva.

A fentieket figyelembe véve a ráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémiuma). Ezek együttes meghatározásakor 4 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázatú megtérülési ráta arányos azzal a hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati prémiumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A következő elem a magyarországi befektetések kockázati prémiuma azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémium csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 1 %-ot vettünk figyelembe.

Az adott szektorba, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, esetünkben 2%-ban becsültük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét. A fentiek alapján a diszkont tényező 7%-ra adódott.

Az exit kamatlábat is 7%-ra választottuk.

Az ingatlanra így kapott (hozam alapú) becsült érték kerekítve 78 800 E Ft-ra adódott.

A hozam alapú a piaci összehasonlításon alapuló értékelés eredményének ellenőrzése céljából végeztük el, a számítás nagyságrendileg megerősítette az előző módszer eredményét.

A számítás részletei a következők:

Ingatlan címe	2131 Göd Névtelen tér			
Tulajdonos	Göd Város Önkormányzata		Fordulónap	2021.10.15
Helyrajzi szám	6322/6	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:		kivett kápolna udvar, gazdasági épület és
Teleknagyság [m2]	23 888	Ingatlan jelenlegi funkciója:		kivett kápolna udvar, gazdasági épület és

Szerződött időszak				Szerződés adatai				Bevételek 2021	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m2]	Összes bérbeadható egyéb [db]	Bérleti díj [€/m2/hó]	Bérleti díj [Ft/m2/hó]	Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Iskolaépület	467	467	0	3,70	1 314	2,67	100%	613 638 Ft	7 363 656 Ft
Bérbe nem adható terület		0	0	0,00	0	0		0 Ft	0 Ft
Összesen:	**467**	**467**		**3,7**		**2,67**	**100%**	**613 638 Ft**	**7 363 656 Ft**

Piaci hasznosítás adatai				Input adatok I.				Bevételek Újra-bérbeadás	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m2]	Összes bérbeadható egyéb [db]	Bérleti díj [€/m2/hó]	Bérleti díj [Ft/m2/hó]	Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Iskolaépület	467	467	0	3,70	1 314	5	85%	521 592 Ft	6 259 104 Ft
Bérbe nem adható terület		0	0	0,00	0	5	95%	0 Ft	0 Ft
Összesen:	**467**	**467**		**3,7**				**521 592 Ft**	**6 259 104 Ft**

Piaci feltételezések				Kiadások
Deviza árfolyam	355		HUF / EUR	
Vizsgált periódus hossza	10		év	
EURO HICP évi % (szerződéses időszakra)	0,00%			
EURO HICP évi % (piaci időszakra)	0,00%			
Diszkont tényező	7,00%			
Exit kamatláb	7,00%			

RENDSZERES KIADÁSOK								Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	1,00%							5 216 Ft	62 591 Ft
Bérbeadót terhelő fenntartási alap	0,00%							0 Ft	0 Ft
Kiadatlan terület szervízdíja	0%	kiadatlan	1,00 €	5 604 €				0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	650		Ft/m²/év	1,8310	€/m²/év		100%	25 296 Ft	303 550 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS								**30 512 Ft**	**366 141 Ft**

IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE								Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]
Átmeneti periodikus üresedés	0		havi bérleti díj	5	évente	0,24389		0 Ft	0 Ft
Beruházások	100 000	Ft/m²	0,5%	évente				233 500 Ft	233 500 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1		havi bérleti díj	5	évente	0,24389		521 592 Ft	127 211 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN									**360 711 Ft**

Ingatlan címe	2131 Göd Névtelen tér									
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
ÁFA NÉLKÜLI NETTÓ BEVÉTELEK BÉRBEADÁSBÓL A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN										
hosszú távú kihasználtság	100,00%	100,00%	95,05%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
Iskolaépület	7 363 656	7 363 656	6 999 154	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104
Meg bérbeadható terület	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bérbe nem adható terület	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÖSSZES BEVÉTEL	7 363 656	7 363 656	6 999 154	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104	6 259 104
RENDSZERES KIADÁSOK										
Behajtási veszteség miatti díjkiesés 1,00%	73 637	73 637	69 992	62 591	62 591	62 591	62 591	62 591	62 591	62 591
Bérbeadót terhelő fenntartási alap 0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiadatlan terület szervízdíja 0,00%	0	0	78 781	238 730	238 730	238 730	238 730	238 730	238 730	238 730
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	303 550	303 550	303 550	303 550	303 550	303 550	303 550	303 550	303 550	303 550
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	377 187	377 187	452 323	604 871	604 871	604 871	604 871	604 871	604 871	604 871
NETTÓ MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	6 986 469	6 986 469	6 546 831	5 654 233	5 654 233	5 654 233	5 654 233	5 654 233	5 654 233	5 654 233
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE										
Átmeneti periodikus üresedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beruházások	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500	233 500
Ingatlanügynöki díjak	127 211	127 211	127 211	127 211	127 211	127 211	127 211	127 211	127 211	127 211
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	360 711	360 711	360 711	360 711	360 711	360 711	360 711	360 711	360 711	360 711
CASH FLOW	6 625 758	6 625 758	6 186 120	5 293 522	5 293 522	5 293 522	5 293 522	5 293 522	5 293 522	5 293 522
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
	0,93458	0,87344	0,81630	0,76290	0,71299	0,66634	0,62275	0,58201	0,54393	0,50835
										14,286
	6 192 301 Ft	5 787 202 Ft	5 049 730 Ft	4 038 428 Ft	3 774 228 Ft	3 527 285 Ft	3 296 541 Ft	3 080 883 Ft	2 879 305 Ft	2 690 963 Ft
									Exit:	38 443 082

PV	78 759 947 Ft
PV kerekítve	78 800 000 Ft

FELÉPÍTMÉNYEK NÉLKÜLI FEJLESZTÉSI TELEK ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelés célja a telek értékének megállapítása a felépítmények bontását követően, tehát üres állapotban. A telek két építési övezetbe tartozik, a Kádár utcai része Vi-2 intenzíven fejleszthető elhelyezhető rajta 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 működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények. A terület déli harmada Tk védett, be nem építhető terület, ennek értékét mezőgazdasági területek kínálati adatai alapján értékeltük.

A telek megosztását a térképmásolat és a szabályozási terv valamint a pdf területszámoló alkalmazása segítségével arányosítással végeztük el.

Az értékelést piaci összehasonlító módszerrel végeztük el, külön a beépíthető és a nem beépíthető részre.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK FEJLESZTÉSI TELEK

Az összehasonlító értékelés első lépéseként adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve. Az értékelés során, az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból (internet, ingatlanügynökségek adatai, társaságunk belső közvetítői adatbázisa) származó összehasonlító adatokat vettük figyelembe, eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől.

Cím	Fejlesztési telek [m2]	telek ár [E Ft]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m2]	Megjegyzés
Göd, Felsőgöd	3 378	50 000	45 000	13 321	Villany utcában Víz utcában Gáz utcában Csatorna utcában Eladó Gödön, Családi házas környezetben, egy 3378 nm-es telek terület. MK-1 jelű kertes mezőgazdasági övezet. A Földrészlet sem magterület, sem ökológiai folyosó, sem pufferterület nem érint
Göd, Pest megye	2 255	44 000	39 600	17 561	Villany utcában Víz utcában Gáz utcában Csatorna utcában Építési telek eladó Gödön! A telek közvetlenül a Samsung mellett található. Telek mérete: 2.255 nm Besorolása: Lf-1 övezet Közművek: az utcában Utcafront: 36 m. Ár: 44 M Ft Azonosító: 4239
Göd, Munkácsy Mihály utca	14 260	171 000	153 900	10 792	Gödön a Samsung SDI és a termálfürdő közelében, közvetlen a bekötőút mellett, belterületi telek közvetlen szomszédságában, 14260 nm bekerített terület eladó. Közművesítés a telek mellett lévő szomszédos épületből és az ingatlannal határos belterület
Göd, Alsógöd	2 327	120 000	108 000	46 412	Beépíthetőség 0,3 Villany van Víz van Gáz van Csatorna van Gödön Eladó Hatalmas Telek 100nm-es Házzal!! 2 utcára nyíló telek!!! Megosztható! Kedves érdeklődő!!! Kihagyhatatlan ajánlatom van az Ön számára, Göd legnagyobb belterületi telke eladó sorba
Göd, Alsógöd	1 333	35 900	32 310	24 239	Beépíthetőség 0,3 Villany telken belül Víz telken belül Gáz telken belül Csatorna telken belül Gödön 1333nm-es építési telek eladó! A telken az összes közmű megtalálható, övezeti besorolása Lf1, - beépíthetőség 30%, - családi ház, ikerház, két külö
Göd, Alsógöd	1 400	56 900	51 210	36 579	Beépíthetőség 0,4 Villany telken belül Víz telken belül Gáz telken belül Csatorna telken belül Oázis lakóparkban kínálok eladásra egy 1400 nm-es építési telket. Az új parcellázású terület beépíthetősége szerint 6 lakásos társasház építhető rá. A kör
Göd, Alsógöd	1 500	90 000	81 000	54 000	Villany telken belül Víz telken belül Gáz telken belül Csatorna telken belül Alsógöd jól frekventált részén eldó egy 1500 nm-es összközműves telek. A telken jelenleg rajta van egy 106 nm-es ikerház. Alkalmas társasház és ikerház építésére. A telket

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár! A felhasznált kínálati piaci összehasonlító adatok forrása irodánkban megtekinthetők.

A táblázat vastagon szedett soraiban szereplő összehasonlító adatokat tekintettük az értékelt ingatlanhoz legjobban hasonlítóknak, és ezeket a következő pont korrekciós táblájában dolgoztuk fel.

KORREKCIÓ

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m^2-re eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezi.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Ingatlan címe	2131 Göd Névtelen tér	Göd, Felsőgöd	Göd, Pest megye	Göd, Munkácsy Mihály utca
Telek [m2]	23 888	3 378	2 255	14 260
Bruttó ráépíthető szintterület [m2]	14 988	3 378	2255	14260
* Ár [E Ft]		45 000	39 600	153 900
Fajlagos [EFt/m2]	Értékelt	13 321	17 561	10 792
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telekadottságok		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Használati index	ligetesen erdősített, esetleges beépítés esetén fakivágás, bontandó felépítmlnyek	nem jellemző	nem jellemző	nem jellemző
		-20%	-20%	-20%
Építéshatósági besorolás	VI -2 intézmény terület	MK-1	Lf-1	Mezgazd, határos Gksz lehet
		15%	0%	15%
Telekméret		kisebb	kisebb	hasonló
		-15%	-15%	0%
Jogi szempontok		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alternatív hasznosítás		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb		nem jell.	nem jell.	nem jell.
		0%	0%	0%
** Korrigált fajl. ár [Ft/ráépíthető m2]		10 657	11 415	10 252
Átlagos korr. fajlagos ár	10 775	Ft/m2		
Piaci érték	161 495 700	Ft		
Kerekítve	161 496 000	Ft		

Az ingatlan értéke 14988 m^2 fejlesztési telekterületet és 10 775 Ft/m^2 fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 161 496 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK NEM BEÉPÍTHETŐ TERÜLET

Az összehasonlító értékelés első lépéseként adatokat gyűjtöttünk az értékelendő eszközhöz hasonló alaphalmazt képezve. Az értékelés során, az értékelés időpontjában a nyilvánosan elérhető forrásokból (internet, ingatlanügynökségek adatai, társaságunk belső közvetítői adatbázisa) származó összehasonlító adatokat vettük figyelembe, eltekintve az alsó és felső szélsőértékektől.

Cím	Telek [m2]	Telek ár [E Ft]	* Ár [E Ft]	Fajlagos [EFt/m2]	Megjegyzés
Vácrátót, Kulterület 066/115 hrsz	29 100	13 500	10 800	371	Kiváló minőségű termőföldet ajánlok Önnek , hiszen, ha 1 HA aranykorona értéke, 41,75 AK., akkor Magyarország legjobb minőségű termőföldhöz juthat, amely megsokszorozza a terméshozamot. A szántó jól megözelíthető, mert Gödöllőről megközelítve, a főut
Gödöllő, Pest megye	20 000	13 800	11 040	552	Gödöllő külterületén, a repülőtér mögötti részen rét megnevezésű terület eladó! A két hrsz-on található, közel 20.000m2-es terület két úttal is határos, széles, közel 200m utcafronttal rendelkezik. Nagyrészt füves terület, pár akácfával. A két telek
Vácduka, Pest megye	23 000	7 500	6 000	261	Vácduka Kővágó részén,panorámás 2,3 hektár szántó eladó!
Szada, Pest megye	25 000	16 000	12 800	512	Szada külterületén, Veresegyházi tavakhoz közel, eladó egy 2,5 ha (25.000 nm) szántó. Közel a patakhoz és a Fenyvesligethez. M3 autopályától 4 km-re (ebből jól járható földút 1,5km). Veresegyház felé 500m fölut választja el.
Fót, Istvánhegyi dűlő 1.	15 940	12 000	9 600	602	Közvetlenul az M3-as autópálya mellett található a terület, a zártkertek mellett, ahol közművek találhatók (víz, villany). A terület 5 %-ban beépíthető. MA-1 es besorolású és 22,16 AK értékű, jól megközelíthető, közel található egy felüljáró az autóp
Váchartyán, Kulterület	26 950	8 000	6 400	237	Eladó 300 ft / nm irányáron, 054/4 hrsz alatt felvett 26.950 m2, rét művelési ágú, 84.35 AK értékű terület, Övezeti besorolása Külterület, Rét, minőségi osztálya 5. Őrbottyán és Váchartyán között, Bottyáni belterületi közelben. A térképen jól látható
Szada, Pest megye	16 288	18 000	14 400	884	Szadán, a szadai homokbánya szomszédságában, eladó egy 1,6288 ha-os terület (művelési ág: 2/3-ad részben szántó, 1/3 részben rét). A telekhez közvetlen út vezet a Szadai útról (820 m aszfaltút, majd 480 m földút). Besorolás: Má-1/a (általános mezőg
Mogyoród, Pest megye	10 058	10 580	8 464	842	Eladó termőföld, szántó Mogyoródon, Veresegyházzal közvetlenül határos részén, a veresegyházi Medvefarm szomszédságában szántó eladó! A sík terület gondozott, jelenleg művelés alatt van, haszonbérleti szerződés nem terheli. Megközelíthetősége a vere
Püspökszilágy, Pest megye	14 326	2 200	1 760	123	Elado szantofold Galgagyorktol 1.5 km re kulteruleten. 20 aranykoronas, az 1-8 kozotti minosegi besorolasbol 6-os minosegi osztalyu. 1.4 326 ha teruletu.
Vác, Pest megye	13 501	3 000	2 400	178	Eladó termőföld, szántó Vác szélén 13 501 nm-s Szántó ELADÓ! Jól megközelíthető helyen, 13 501 nm-s területen fekvő szántó, 39,35 AK értékű. Besorolása MATT (természeti területek mezőgazdasági területe). További kérdéseivel hívjon bizalommal!

KORREKCIÓ

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m^2-re eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt

ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezi.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Cím	2131 Göd Névtelen tér	Vácrátót, Külterület 066/115 hrsz	Gödöllő, Pest megye	Vácduka, Pest megye
Teleknagyság [m2]	8 900	29 100	20 000	23 000
* Ár [E Ft]		10 800	11 040	6 000
Fajlagos [EFt/m2]	Értékelt	371	552	261
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	nincs	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telekadottságok	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció	termőföld	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Használati index	szántó	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Építéshatósági besorolás	mezőgazdasági	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telekméret	átlagos	kisebb	kisebb	kisebb
		10%	10%	10%
Jogi szempontok	tiszta tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alternatív hasznosítás	nem jellemző	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb	nincs	nem jell.	nem jell.	nem jell.
		0%	0%	0%
Korrigált fajl. ár [Ft/m2]		408	607	287
Átlagos korr. fajlagos ár	400	Ft/m2		
Piaci érték	3 560 000	Ft		
Kerekítve	3 560 000	Ft		

Az ingatlan értéke 8900 m² telekterületet és 400 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 3 560 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

Az ingatlan értéke fejlesztési telekként és megtartandó nádas-láp területként 161 496 E Ft +3 560 E Ft, azaz összesen **165 056 E Ft.**

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

A költségalapú érékeléshez felhasználtuk az Építőipari költségbecslési segédlet 2020. évi kiadását, valamint a tulajdonos kimutatását a teljesített munkanemekről, kifizetett költségekről.

Az ingatlan költségalapú értékét a következők szerint számoltuk:

munkanemenként számszerűsítettük a teljes készültséget, a jelenlegi állapotot,

munkanemenként összesítettük az így adódó építési költségeket, melynek során a teljes készültség fajlagos értékét 210-250 E Ft/m²-rel számoltuk,

az ingatlan elhelyezkedéséből, piaci megítéléséből adódóan az ingatlan eladási ára jóval az építési költség fölött van, ezért gazdasági korrekciót is alkalmaztunk.

az így kapott értéket összegeztük a telekre a forgalmi értékeléssel kapott értékkel és így adódott az ingatlan értéke a költségalapú értékelés alapján, mely érték minimálisan különbözik a forgalmi értékeléssel kapott becsült értéktől.

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m²]	Újraelőállítási új érték		Avulás [%]					Felépít-mény költség alapú értéke [E Ft]	Telek értéke kere-kítve [E Ft]	Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]
2131 Göd Névtelen tér		[E Ft/m²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcio-nális	környe-zeti	gazda-sági avulás	teljes avulás			
kápolna	15	210	3 150	10%	0%	0%	0%	10,00%	2 835	165 100	289 000
gazdasági épület földszint	266	250	66 500	25%	0%	0%	10%	32,50%	44 888		
gazdasági épület emelet	200	250	50 000	25%	0%	0%	10%	32,50%	33 750		
istálló földszint	231	180	41 580	20%	0%	0%	10%	28,00%	29 938		
istálló szénapadlás, raktár	116	150	17 400	20%	0%	0%	10%	28,00%	12 528		

Az ingatlan költség alapú értéke a fenti számítás alapján 289 000 E Ft-ra adódott.
ebből a kápolna értéke 300 m2 telekhányaddal: 6 067 500 Ft.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

A helyszíni szemle dátuma: 2021. október 11 volt, a Megbízó részéről Juhász Anita Vagyongazdálkodási referens Telefonszám: +36 27 530 064/108. mellék vett részt rajta, az értékelést Martonosiné Farkas Éva készítette.

Az értékelés típusa teljes helyszíni szemlén alapuló értékelés.

Az értékeléskor a következő kapott adatokat vettük figyelembe: korábban készült ingatlan értékbecslés – bérlti díj megállapítása miatt, tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, tervezett bérleti szerződés adatai, a Megbízótól kapott információk, nyilatkozatok, Gödi Tanulókör bérleti szándékáról szóló képviselőtestületi jegyzőkönyv részletek, Antal Viktória Petra bérlő lovarda bérleti szerződése.

Hiányzó dokumentum nem volt.

A **telekadó figylembevételétől eltekintettünk** a számítások készítésekor, mert az ingatlan helyzete speciális, és nem várható el, hogy nem hasznosítható területek után telekadót fizessenek. A telek jelentős része Tk nem beépítésre szánt terület.

Az értékeléskor a következő nyilvános adatokat vettük figyelembe:

- szabályozás
- összehasonlító adatok

TECHNIKAI TÁBLÁZAT

Ingatlan	Telek terület [m2]	Forrás nettó terület [m2]	Forrás bruttó terület [m2]	Nettó / bruttó változó [%]	Brittó terület [m2]	Red. területi szorzó [%]	Red. nettó terület [m²]	Vagyonelem érték	
2131 Göd Névtelen tér								Fajlagos [Ft/m2]	Becsült [E Ft]
Telek, hrsz. 6322/6	14 988			100%	0	0%	0	5 000	74 940
Telek, hrsz. 6322/6 védett láp rész tulajdoni lapon 2160 m2, a szabályozási terv térképe alapján aTK ovezet területe 8900 m2 körul van	8 900			100%	0	0%	0	400	3 560
kápolna		15,28		100%	15	100%	15	135 561	2 033
gazdasági épület foldszint		266,34		100%	266	100%	266	135 561	36 059
gazdasági épület emelet		200,24		100%	200	100%	200	135 561	27 112
istálló foldszint			231	100%	231	100%	231	135 561	31 315
istálló szénapadlás, raktár			116	100%	116	70%	81	94 659	10 980
Összesen	23 888	482	347		828		793		185 999
Kerekítve									186 000

A fejlesztési telekrészből a kápolna ingatlanrészhez 300 m2, a gazdasági épülethez 4000 m2, a lovardához 10 688 m2 telekterületet osztottunk, hogy egymástól függetlenül megállapítható legyen a piaci értékük.

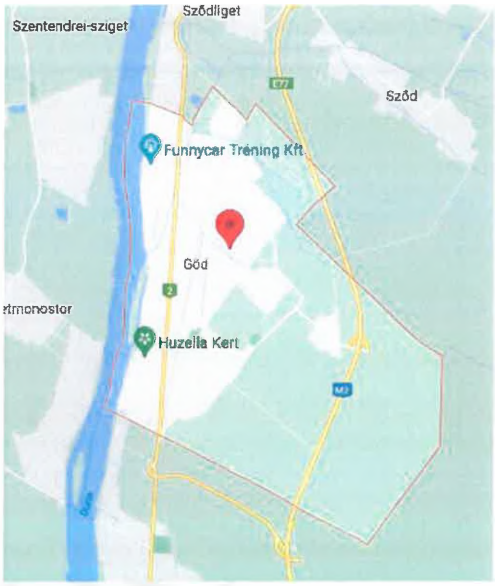
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a korrekciót a **redukált** bruttó / nettó terület-egyenértékre végeztük el. A redukált terület adatokat az értékelt ingatlan és a piaci összehasonlító adatok jellemző szerkezete, igényszintje alapján határoztuk meg. A redukálás célja a piaci összehasonlító ingatlanok adatai és az értékelt ingatlan adatainak harmonizálása.

A fenti értékek elvi értékmegoszlást mutatnak és csupán az ingatlan becsült értékén belüli arányokat hivatottak szemléltetni. A megállapított becsült érték az ingatlan egészére vonatkozik, így a technikai táblában szereplő adatok önmagukban való kiragadása hibás következtetéshez vezethet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy telkes ingatlan esetében a megállapított telekérték a beépített állapotra vonatkozik, ugyanezen telek felépítmények nélkül, fejlesztésre alkalmas állapotban a fenti becsült értéknél magasabb értéket

is képviselhet.

ELHELYEZKEDÉSI TÉRKÉP



Ingatlan címe	2131 Göd Névtelen tér
Vízellátás	szomszédos volt hotel rendszréről megoldott
Szennyvízelhelyezés	szomszédos volt hotel rendszréről megoldott
Elektromos ellátás	szomszédos volt hotel rendszréről megoldott
Fűtés	épületenként, gáz
Melegvíz	villanybojler
Légtechnika	nincs
Erősáramú rendszerek	használaton kívül, kiépült
Gyengeáramú rendszerek	nincs
Riasztórendszer	megoldott
Burkolt felületek	épületek körül betonburkolat
Kerítés	megoldott
Melléképületek	nincs
Környezet	lakóövezet és természetvédelmi terület közé ékelődő terület
önálló épület	3
épületrész, albetét	nincs

Épület száma:	1	**Szemlesorrend:**	1	**Épült:**	2004-2005
Megnevezése, funkciója:	**gazdasági épület**				
Szintek száma:	2	Épület típusa:	hagyományos	Bruttó összterület:	
Tartószerkezet:				Nettó összterület:	
Közbenső födémek:	vasbeton	Tetőszerkezet:	ácsolt magastető	Tetőhejalás:	lemez, színezett betoncserépre emlékeztető felülettel
Csapadékvíz elvezetés:	épületen kívül ejtőcsatorna	Homlokzat:	kőporos, kőlap betétekkel	Nyílászárók (ablakok):	fa hőszig
Nyílászárók (kapuk):	3 szegmenskapu a garázs-karbantartó műhelyen, fa személybejárat	Világítás:	fénycső, lámpatest, működő elektromos bekötése nem volt az épületnek	Fűtési rendszer:	gázkazánról megoldott, a kazán állapota aggályos, felújítandó, cserélendő
Liftek száma, típusa:	nincs	Légkondicionálás:	leszerelve, az emeleti irodák korábban légkondicionáltak voltak	Biztonsági rendszer:	korábban kiépült
Egyéb / általános állapot	kb 10 éve használaton kívül álló épület, városgazdálkodás hidegraktárnak használta. Jól megépített épület, a használaton kívüliség ellenére kielégítő műszaki állapotú.				

Helyiség megnevezése:	Jellemző burkolat, állapot	hasznosság/állapot, alternatív használat	Arány épületen belül (%)	Megjegyzés
földszinti géptároló raktárak	beton padozat	kielégítő állapot, tisztasági festés, fűtés visszaépítése	25	
földszinti irodák, öltözők	PVC jellegű, mázas kerámia	kielégítő állapot, tisztasági festés, fűtés visszaépítése	25	
emeleti irodák	PVC jellegű, mázas kerámia	kielégítő állapot, tisztasági festés, fűtés visszaépítése	50	

Épület száma:	2	**Szemlesorrend:**	2	**Épült:**	2004-2005
Megnevezése, funkciója:	**istálló, 7 boksz, nyerges, takarmányos, tartózkodó öltöző fürdő helyiségek**				
Szintek száma:	2	Épület típusa:	hagyományos	Bruttó összterület:	
Tartószerkezet:	téglafal			Nettó összterület:	
Közbenső födémek:	fafödém	Tetőszerkezet:	ácsolt magastető	Tetőhejalás:	lemez, színezett betoncserépre emlékeztető felülettel
Csapadékvíz elvezetés:	épületen kívül ejtőcsatorna	Homlokzat:	kőporos, kőlap betétekkel	Nyílászárók (ablakok):	fa hőszig
Nyílászárók (kapuk):	fa kapuk	Világítás:	egyedi lámpatestes, működőképes, használatban	Fűtési rendszer:	tartózkodó öltöző fűtött
Liftek száma, típusa:	nincs	Légkondicionálás:	nincs	Biztonsági rendszer:	kiépített
Egyéb / általános állapot					

Helyiség megnevezése:	Jellemző burkolat, állapot	hasznosság/állapot, alternatív használat	Arány épületen belül (%)	Megjegyzés
boxok, folyosó, takarmányos, nyerges	fakockás és beton burkolat	használatban, megfelelő	65	
szociális és tartózkodó	mázas kerámia	használatban, megfelelő	5	
tetőtér - szénapadlás, jelenleg raktár	felbeton	használatban, megfelelő	30	

Épület száma:	3	Szemlesorrend:	3	Épült:	2004-2005
Megnevezése, funkciója:	ökumenikus kápolna				
Szintek száma:	1	Épület típusa:	hagyományos	Bruttó összterület:	
Tartószerkezet:	téglafal			Nettó összterület:	
Közbenső fodémek:	nincs	Tetőszerkezet:	fa	Tetőhéjalás:	cserepes lemez
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott	Homlokzat:	vakolt festett	Nyílászárók (ablakok):	fém, ólomüveg betétek
Nyílászárók (kapuk):	fém bejárati ajtó	Világítás:	megoldott	Fűtési rendszer:	nincs
Liftek száma, típusa:	nincs	Légkondícionálás:	nincs	Biztonsági rendszer:	nincs
Egyéb / általános állapot					

Helyiség megnevezése:	Jellemző burkolat, állapot	hasznosság/állapot, alternatív használat	Arány épületen belül (%)	Megjegyzés
kápolna	mázas kerámia	jó állapotú	100	

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Darabszám: 2120, Vasúti u. 11

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázolat

Megrendelés szám: 30005/4350/2021

2021.09.23

GÖD

Szektor : 58

Belterület 6322/6 helyrajzi szám

2131 GÖD Névtelen tér 6322/6 HRSZ "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok — terület ha m2 — kat. tiszt. jöv. k. Ft — alrészlet adatok — kat. jöv. ha m2 k. Ft
(művelési ág/kivett megnevezés) — min. o

Kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló — 0 — 2.3000 — 0.00

2. bejegyző határozat: 40421/2013.11.13
Országos jelentőségű védett természeti terület - ex lege védett láp az ingatlan 2160 m2 területére vonatkozóan

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §(2)
jogállás: tulajdonos
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2131 GÖD Fő tér 81.
törzsszám: 15731106

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 162416/2021.07.05
eredeti határozat: 42556/3/2018.10.15
Vételi jog 2021.09.30-ig
jogosult:
név: CORDYS PALACE KFT. törzsszám: 27029693
cím : 3527 MISKOLC Repülőtéri út 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

érvével nem rendelkezik

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos a Göd Város Önkormányzata

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: 2131 Göd, Névtelen tér, hrsz 6322/6

Művelési ága: kivett kápolna, udvar, gazdasági épület és istálló

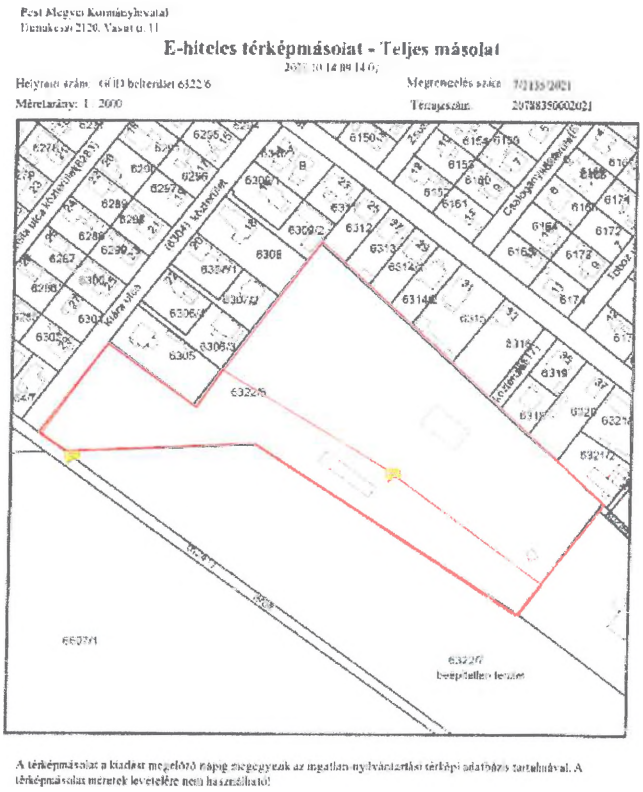
A tulajdoni lap dátuma 2021.09.23., ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

Az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz az ingatlan forgalomképességét befolyásoló bejegyzést.

- **országos jelentőségű természetvédelmi terület – ex lege védett láp, az ingatlan 2 160 m2 területére vonatkozóan.**

Az ingatlan hasznosítása megfelel a földhivatali besorolásának.

TÉRKÉPMÁSOLAT ÉPÜLETFELTÜNTETÉS, TELEKHATÁROK ELLENŐRZÉSE



A felépítmények használatbavételi engedéllyel rendelkeznek. A csatolt földhivatali térképen a jelenlegi felépítmények beazonosíthatók, az épületfeltüntetés megtörtént.

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZET

Az illetékes önkormányzat tájékoztatása alapján az értékelt ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat az önkormányzat **24/2016. (XII. 9.)**rendelete tartalmazza, mely alapján az értékelt ingatlanra a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

Övezeti besorolás:	Vi-2 és Tk
Beépítési mód:	Szabadonálló
Beépíthetőség max.:	20 %
Építménymagasság max.:	7,5 méter
Szintterületi mutató:	0,5 m2/m2
Minimális zöldfelület:	40 %
Minimális telekméret:	16000 m2

Vi-2
A Szabályozási Terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

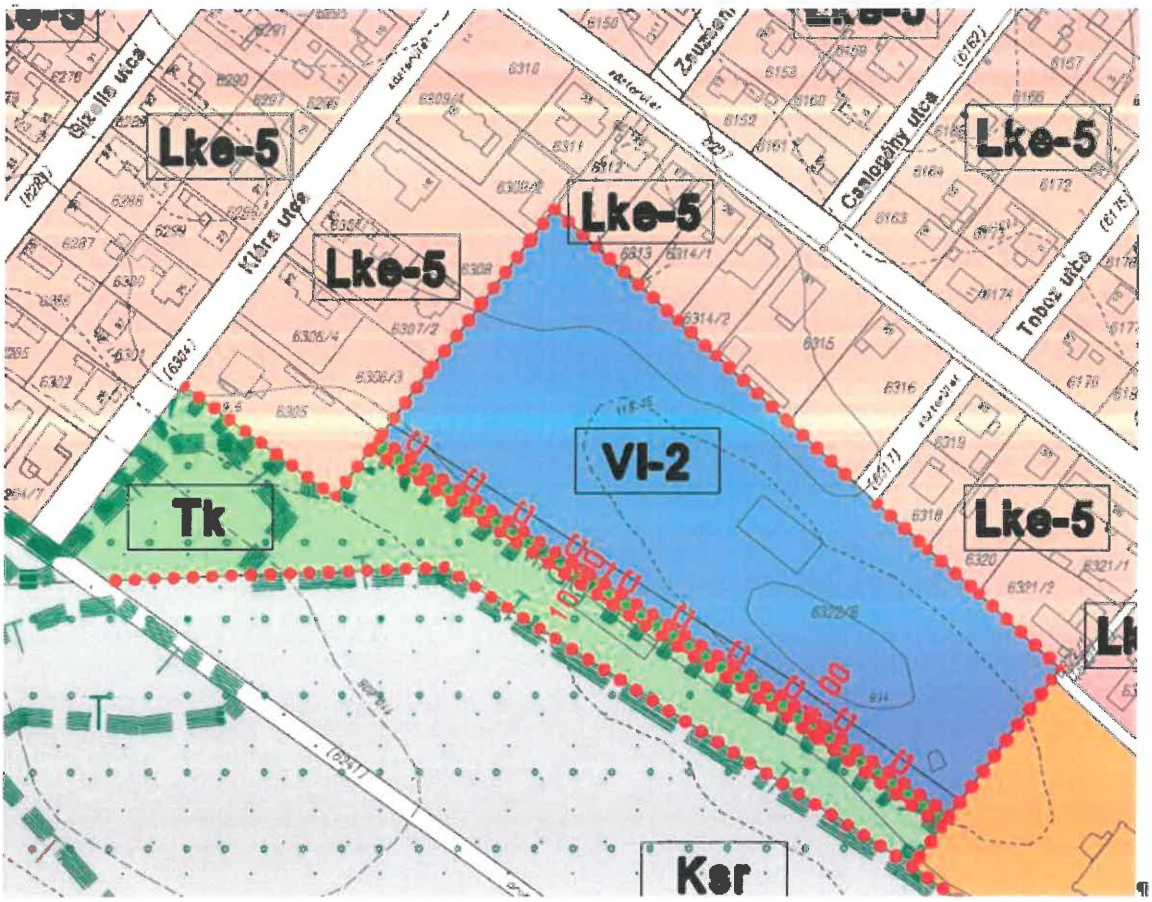
77. § (1)4 A Vi építési övezetben épület az alábbi funkciókkal helyezhető el:
a) igazgatási épület,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyéb közösségi szórakoztató épület,
d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
e) szálláshely
f) a domináns funkciót szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás
g) a létesítmények működéséhez szükséges, ahhoz kapcsolódó funkciójú kiszolgáló épületek, építmények

A Tk építési övezet nem beépíthető, természetközeli területet jelent. A rajzi mellékleten a piros pöttyös vonalat, ami a az övezeti határt jelöli, ü jelek tagolják, ami beültetési kötelezettséget jelentenek. A terület nyugati kiszélesedő részén a zöld szaggatott jelzés országos jelentőségű természetvédelmi területet jelez.

Megjegyzés: a telek nem láppal borított magasabb részeit fenyves borítja, a fák között állnak az értékelt épületek. A növények kivágása egy építés esetén valószínűleg ellenérzést keltene a közvetlen környezetben.

A jelenlegi beépítés megfelel a szabályozásnak, a terület további jelentősebb fejlesztési potenciállal rendelkezik. A területen még kb. 2500 m2 bruttó alapterületű felépítmény helyezhető el.

Szabályozási terv részlete



AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA

Az ingatlan lovarda része **bérbeadással** hasznosul. A bérleti szerződések főbb paraméterei megfelelnek a piaci feltételeknek. A gazdasági épület bérbeadását a vételi jog felmerülése akadályozta meg, vételi jog nélkül az épület iskolaként üzemelne.

KÖRNYEZETVÉDELMI HELYZET

Az ingatlan környezetvédelmi helyzete vélelmezhetően rendezett. Az ingatlan helyszíni bejárása során pusztán szemrevételezéssel környezetszennyezési kockázat nem volt azonosítható. A szakvéleményben közölt becsült értékek környezetszennyezéstől mentes állapotra vonatkoznak.

INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A régió általános ingatlanpiaci helyzete jelenleg élénk, keresleti, a tranzakciók száma magas.

Az értékelés során Pest megyében, de elsősorban a Göd és környékén kerestünk telephely összehasonlító adatokat a gazdasági épület értékeléséhez. A lovarda értékleését országosan gyűjtött hasonló tipusú összehasonlító adatok alapján végeztük el.

Felépítményes ingatlanok között viszonylag nagy volt a szórás (100-400 E Ft/m^2) az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki állapota, és a felépítmény/telek viszonya miatt. A korrekció során a felépítmények állapotát, méretét, elhelyezkedését figyelembe vettük.

A telek értékelését a beépítési lehetőség szerint megbontva végeztük, fejlesztési telkek összehasonlító adatai mellett mezőgazdasági területek adatait is gyűjtöttünk.

Az összehasonlító adatok alapján, a környéken található, az értékelt ingatlanhoz hasonló fejlesztési telkek piaci értéke 10-50 E Ft/m^2 fajlagos érték között mozog elhelyezkedés, területnagyság és közmű és építési lehetőségek függvényében.

A nem beépíthető területek értékének megállapításához mezőgazdasági területek adatait gyűjtöttük a környékről, ezek 170-900 Ft/m2 fajlagos ár között mozogtak.

Az értékeléshez felhasznált összehasonlító adatok a következők

ingatlan.com

Nacsa János
Somogy-Home Ingatlaniroda
+36 70 639 5051

Bakonyszentkirály, Veszprém megye

Eladó szálloda, hotel, panzió

49,9 millió Ft

Alapterület
200 m²

Légkondicionáló **nincs megadva**

OTTHON ÉS VÁLLALKOZÁS EGYBEN !
Egyedülálló befektetési lehetőség!
ELADÓ LOVASTANYA ÉS VENDÉGLÁTÓ EGYSÉG !

Festői környezetben - Bakonyszentkirályon - kínálunk eladásra egy 6171 m2-es területen megépített lovardát és lovaspanziót!
Bakonyszentkirály a Bakony-hegység északi részén, a csesznek vár szomszédságában, az Aranyos-patak mentén terül el. A település a 82-as főútról könnyen megközelíthető.
A főúttól kezdődően a magánút első 10 métere aszfaltozott, a többi részen az útalap elkészült és a jelenlegi fedőrétege kőzúzalék.

Az épület összesen 200 m2, melyből a földszinten egy 12 boxól álló istálló és egy nagyobb tárolóhelyiség található.
A tetőtérben 3 nagyobb szoba, konyha és fürdőrész épült.

A 6171 m2-es területhez tartozik még - külön helyrajzi szám alapján - egy 35 000 m2-es földterület, melyre
jogerős építési engedély alapján építhető egy 276 m2 alapterületű 5 szobás, 10 ágyas panzió ,étteremmel. A tervezett beépítési százalék: 1,32%

A területen vezetékes víz és villany van, a vezetékes gázt az ingatlanba még nem vezették be, de a közeli faluban már van.

Az építési engedély alapján a lovarda épülete teljes egészében megépült, arra az illetékes építési hatóság használatbavételi engedélyt megadta. EU szabványnak megfelelően készült.

Ez a csodálatos környezetben elhelyezkedő LOVASTANYA a környéken egyedülálló lehetőséget nyújt, hisz nem található a közelében hasonló profillal rendelkező szolgáltató egység.
Befektetőknek kifejezetten ajánljuk!
Egyedi, kivételes ingatlan, időpont egyeztetésért hívjon bizalommal!

ingatlan.com

Bodnár László
Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége
+36 20 929 3807
+36 30 685 6301

Ecser, Szalaska dülő

Eladó tanya

129 millió Ft

Telekterület
10000 m²

Ingatlan állapota	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Energiatanúsítvány	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva

Eladó Ecser és Budapest XVII. ker. Rákoskert között, Szalaska dűlőn, a Kálvária domb szomszédságában, istállóra kialakított 1 hektáros terület (külterület), mely alkalmas 15 - 20 ló elhelyezésére.

Minden szükséges közcélú lefedettséggel.

-lakóház: 110 m2, nappali+3 szoba+konyha+fürdőszoba
-boxok: 9 db
-fa fűtő istálló: 163 m2
-lovaspálya: 24m x 40m
-kőkerítés: 16 m átmérőjű
-fedetes: 15m x 24m
-nyerges: 23 m2
-tanúsítványos
-közösségi helyiség: 28 m2
-kisállat tartó épületek

Jó elhelyezkedése miatt, akár más jellegű vállalkozásnak, telephely kialakítására is alkalmas, közel a

városhoz, de mégis pihentető környezetben

Hívását az év minden napján fogadjuk, ha nem tudjuk felvenni, amint lehet visszahívjuk!

ingatlan.com

Schnur Anita
Schnur Anita
+36 30 943 1978
+36 30 258 7753

Sződliget, Pest megye

Badó raktárhelyiség

150 millió Ft	Alapterület	Telekterület
	522 m²	1395 m²

Energiatanúsítvány	nincs megadva	Épület szintjei	2
Emelet	nincs megadva		

SZŐDLIGETEN (ELSŐSORBAN) RAKTÁROZÁSI CÉLOKRA INGATLAN KIVÁLÓ ÁLLAPOTBAN ELADÓ

M2 autópálya közelében a 2-es számú főúton egyaránt 2-2 percen belül megközelíthető a Duna-híd és a Duna-híd. Jelenleg funkciójában irodaraktár. Átalakítható. A hatályos Sződliget-i Nagyközség Építési szabályzata szerint két önálló rendeltetési egység hozható létre. Övezeti besorolás: (Sződliget) Lke-1

- hasznos alapterület: 522m²
- földszint: 287m²
- tetőtér: 235m²
- telek terület: 1395m²
- építés éve: 2006
- 9db ablak
- 5db ajtó
- Buderus kazán
- klíma
- kamerarendszer
- füstérzékelő

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád https://ingatlan.com/31356721/nyomtatas

- 2 szint
- távirányítós kapuk

Megtekinteni a hét bármely napján, telefonon történő egyeztetést követően lehetséges.

Tipp: Ha a hirdetés felelősletű adatai tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés

2 / 3 2021. 10. 21. 16:13

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád https://ingatlan.com/32134894/nyomtatas

ingatlan.com +36 70 361 6399

Dunakeszi, Tőzegtavi út 10.

Eladó telephely

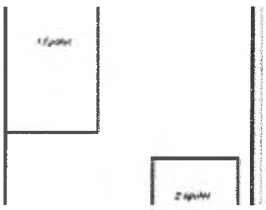
198 millió Ft	Alapterület	Telekterület
	420 m²	3066 m²

Dunakeszin a Tőzegtavi úton 3070nm-es ipari területen összesen: 420nm épület, ebből: 180nm műhely+ 60nm műhely+ 60 iroda+120nm lakóház vagy iroda céljára is használható épület van. 98db napelem látja el a telephely működését + 2db kút, csatorna díjat nem kell fizetni, ezáltal teljesen önellátó. Az ingatlan körbekerített két bejárata van.

Eladási ár: 198MFT

ingatlan.com

Szabadfi István
CDC Ingatlan Csömöri úti iroda
+36 70 311 2441



Fót, Kisalag

Eladó egyéb ipari ingatlan

179 millió Ft	Alapterület	Telekterület
	500 m²	1450 m²

Fóton megvételre kínálunk egy újszerű állapotú, gáz cirkó fűtéses, 2 épületből álló, 500 m2-es kereskedelmi és ipari ingatlant, ami jelenleg műhely + irodaként funkcionál, egy 1450 m2-es területen. Az udvaron 12 autónak a parkolása megoldott. A műszaki paraméterekkel és a megtekintéssel kapcsolatban kérem keressen személyesen vagy email-ben.

Irányár: 179 M Ft.
Érd: Szabadfi István

Ezúton tájékoztatjuk, hogy Ön, mint érdeklődő, a hirdetésben megjelölt telefonszám felhívásával hozzájárul személyes adatai – így különösen neve és telefonszáma -, a hirdetést feladó Szita Ingatlan Kft.. általi - biztonságos és körültekintő - kezeléséhez, nyilvántartásához. További információt CDCI portálunk adatvédelmi aloldalán talál.

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád. https://ingatlan.com/31436728/nyomtata

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/31436728) található 'Bejelentem' ikonra kattintva.

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád https://ingatlan.com/32237476/nyomtata

ingatlan.com

Krizsán Krisztina
Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (MIOSZ)
+36 70 932 9076

Göd, Felsögöd

Eladó lakóövezeti telek

50 millió Ft	Telekterület 3378 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szinterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Eladó Gödön, Családi házas környezetben, egy 3378 m²-es telek terület

Mk-I jelű kertes mezőgazdasági övezet

A Földrészlet sem magterület, sem ökológiai folyosó, sem pufferterület nem érinti

1230 m²-es területnagyság 3,85 aranykorona értékű, valamint 2048 m²-es területnagyságú kivett földrészből; 400 m²-es telektnagyságú 1,25 aranykorona értékű szántó művelési ágú terület, végleges más célú hasznosítási lakóterület, gazdasági épület és udvar kialakítása céljából ENGEDÉLYEZVE

Akár több lakásos társasház is építhető!

Ha hirdetésem felkeltette érdeklődését, keressen bizalommal, akár hétvégén is!

1 / 2 2021. 10. 25. 10:35

ingatlan.com

Kovács Péter
H & K Ingatlaniroda
+36 70 418 1960

Göd, Pest megye

Eladó lakóövezeti telek

44 millió Ft

Telekterület
2255 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villany	utcában		

Építési telek eladó Gödön!

A telek közvetlenül a Samsung mellett található.

Telek mérete: 2.255 nm
Besorolása: Lf-1 övezet
Közművek: az utcában
Utcafront: 36 m.

Ár: 44 M Ft
Azonosító: 4239

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/31877758) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com +36 70 228 8576

Göd, Munkácsy Mihály utca

Eladó külterületi telek

171 millió Ft

Telekterület
14260 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Gödön a Samsung SDI és a termálfürdő közelében, közvetlen a bekötőút mellett, belterületi telek közvetlen szomszédságában, 14260 nm bekerített terület eladó.

Közművesítés a telek mellett lévő szomszédos épületből és az ingatlannal határos belterületről csatlakoztatható. A kibővített 2/A autóút távolsága 500 méter, amely a telek előtt lévő bekötőútról megközelíthető. A telek jelenleg legelő minősítésű, de közvetlenül belterület melletti elhelyezkedése miatt átminősítése jogszabályilag lehetséges.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/32339979) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

+36 20 355 5599

Vácrátót, Külterület 066/115 hrsz

Eladó termőföld, szántó

13,5 millió Ft

Telekterület
29100 m²

Kiváló minőségű termőföldet ajánlok Önnek , hiszen, ha 1 HA aranykorona értéke, 41,75 AK., akkor Magyarország legjobb minőségű termőföldhöz juthat, amely megsokszorozza a terméshozamot. A szántó jól megközelíthető, mert Gödöllőről megközelítve, a főuton Vácrátót helységtábla előtt jobbra kanyarodva a dűlőnöz érünk, és 900 m. haladva bal oldalon (2. kocsiút). (első a fólia sátrakhoz vezető út) található az eladó termőföld.
Szélessége: 81 m. Hosszúsága 360 m.
Megnevezése: szántó 2
Aranykorona értéke összesen: 121,5 Ak.
Jó minőségű, fekete föld. A terület végében vízesárok található, mögötte kisebb patak v. ér kanyarog.
Jelenleg ez évre pihentetni szándékozunk. Tavaly (2020) repcével volt beültetve.
Tájolása: délnyugati.
1/1-es, tehermentes tulajdon.
Közlekedés, bevásárlási lehetőség 900 m-re található.
Gáz bevezethető.
A szántón jelzett földgázvezeték halad át. A gázvezetéket üzemeltető cég, írásban nyilatkozott, hogy kérésre rövid határidőn belül hivatalos vételezési helyet alakít ki. Eladom v. ELCSERÉLEM nevezett ingatlant, gödöllő, v. Gödöllő környéki szántóra érték egyeztetéssel, illetve BÉRBEADNÁNK gondos, tisztességes gazdának..

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/31049824) található 'Bejelentem' ikonra kattintva.

ingatlan.com

Saját Tibor
Gödöllő Ingatlanközpont
+36 20 539 1988

Gödöllő, Pest megye

Eladó termőföld, szántó

13,8 millió Ft

Telekterület
20000 m²

Gödöllő külterületén, a repülőtér mögötti részen rét megnevezésű terület eladó! A két hrsz-on található, közel 20.000m2-es terület két úttal is határos, széles, közel 200m utcafronttal rendelkezik. Nagyrészt füves terület, pár akácfával. A két telek külön is megvásárolható, 6.8mft és 7mft-os áron, a két telek egyben pedig 13.8MFt!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/31457575) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Fodor Tibor
Fodortak Ingatlan
+36 30 867 7826

Vácduka, Pest megye

Eladó termőföld, szántó

7,5 millió Ft

Telekterület
23000 m²

Vácduka Kővágó részén,panorámás 2,3 hektár szántó eladó!

További információért és a megtekintés miatt várom hívását egész nap, hétvégén is!

FÉNYKÉPEK

Kápolna

oldalablakok, ólomüveg, egyik a nyolcból törött

környezet

szomszédos hotelépület

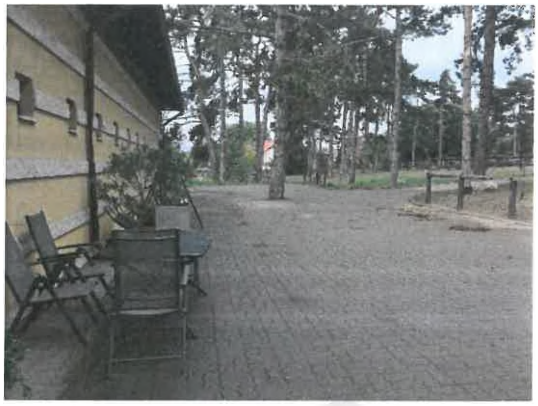
Lovarda épület javítás alatt álló vízóra akna

fa ablak – boxok homlokzatán

parkosított rész, korlatok a lovak kikötéséhez

a gazdasági épület az istálló felől nézve

lovarda a gazdasági épület felől



istálló épület melletti viacolor burkolat

istállóépület homlokzata

boxok

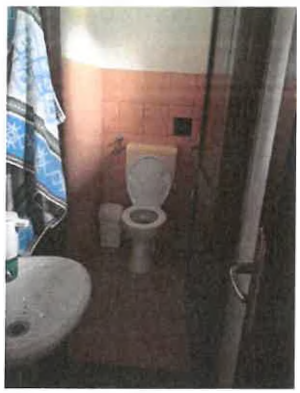
környezet

parkosított rész, korlátok a lovak kikötéséhez

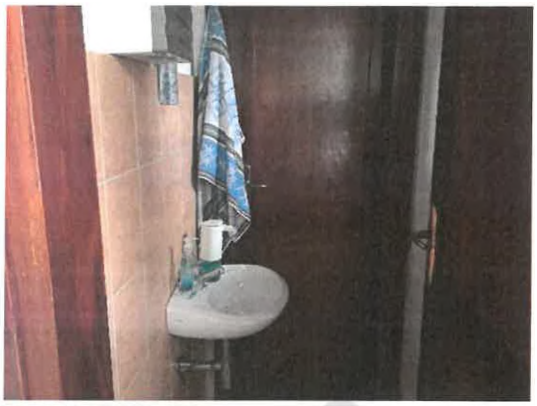
fa ablak, hőszigetelő üvegezés

boxok

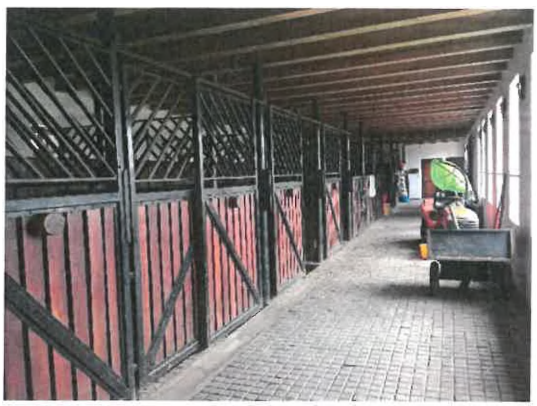
tartózkodó



vizes helyiségek

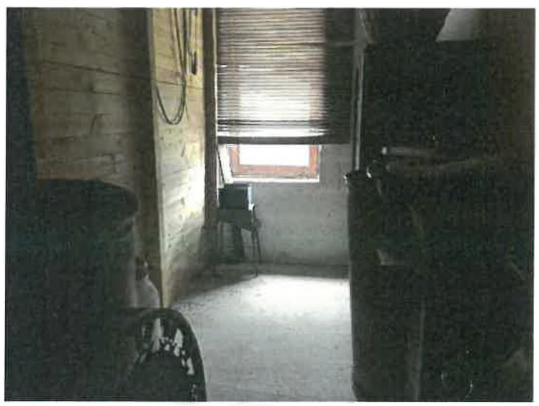


nyerges helyiség



emeletre vezető lépcső

tetőtér



földszinti zabos

lovarda homlokzat

hotel, környezet

park

környezet

lovarda déli homlokzat

park

gazdasági épület déli homlokzat

gazdasági épület csapadékvíz elvezetés

korábbi melegvíz bojler

korábban működött kazán, felújítása kétséges, cserére szorul

gazdasági épület

bevezető út

gazdasági épület homlokzatrészlet

műhely rész

mázas kerámia padlóburkolat

fűtési rendszer

szociális helyiség

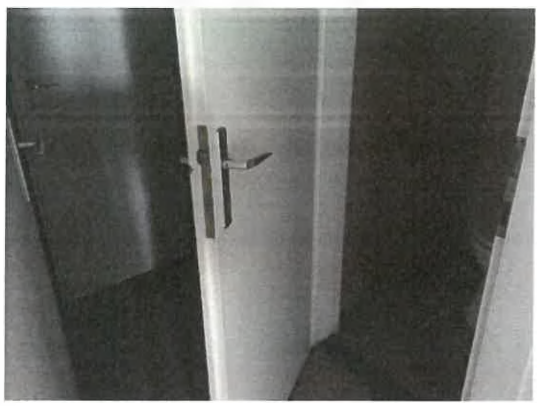
emeleti folyosó

karámok

kápolna a fák között

tetótér, beázás a kémény mögött

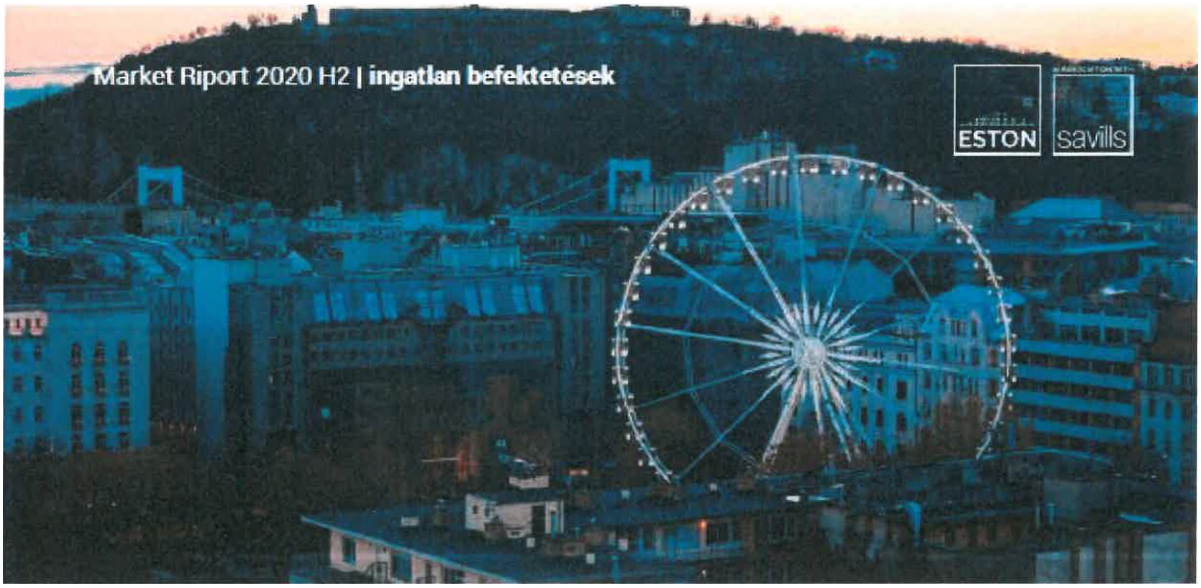
vizes helyiség



vizes helyiség, irodák

emeletre vezető lépcső

MARKET RIPORT



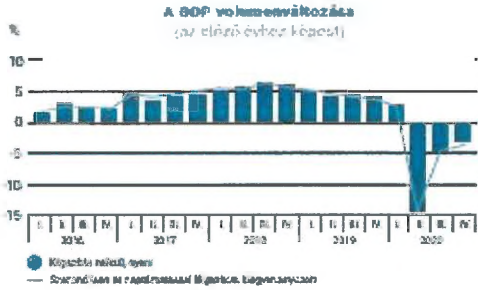
Gazdasági összefoglaló

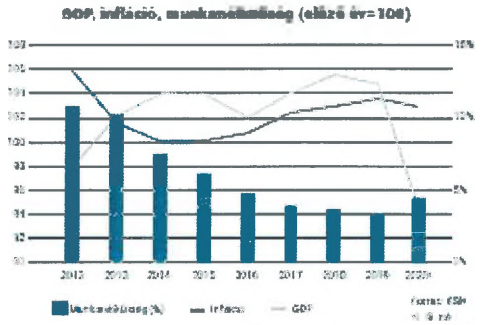
A Covid 19 okozta világjárvány általános és nagy mértékű visszaesést okozott a világgazdaság teljesítményében. Az egyes piacok nem tudtak magukat függetleníteni a negatív hatásoktól, aminek a hátterében az áll, hogy a globális ellátóláncok összetettek és egymásra utaltak. A magyar nemzetgazdaság teljesítménye 2020 ban 5% kal esett vissza a nyers adatok szerint.

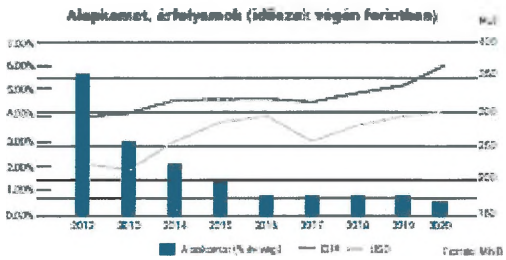
Az egy évvel korábbihoz képest az ipar teljesítménye 4,8% kal esett vissza, az építőipar termelése ennél nagyobb mértékben (9,4% kal) csökkent. Különösen megszenvedte az időszakot a szálláshely szolgáltatás és a vendéglátás (-32,2%), valamint a művészetek/szórakoztatáshoz/szabad időhöz kapcsolódó egyéb szolgáltatás (-9,7%), de bővült az infó kommunikációs szektor (+6,2%) és a kereskedelem (+1,4%).

A 2020 ban mért infláció 3,3% os volt. Az építőipar termelői árai megkezdődött 5% kal magasabbak voltak az előző évinél, a drágulás mértéke az egy évvel korábbihoz képest (10%) mára csökkent.

A munkanélküliségi ráta 4,3% os értéke 0,9 százalékponttal volt magasabb az előző évben mértnél. A 15–64 évesek foglalkoztatási rátája 70,4% volt, ez az az előző év decemberit kis mértékben, 0,2 százalékponttal meghaladta. A reálkeresetek növekedése 6,2% os volt (egy évvel korábban 10,9%). Az MNB két lépésben, 0,6% ra csökkentette az alapkamatot az év során, a forint 2020 ban is gyengült az euróhoz képest (az év végén 1 euróért 365 forintot kellett kifizetni).



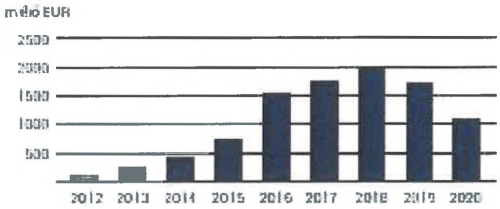




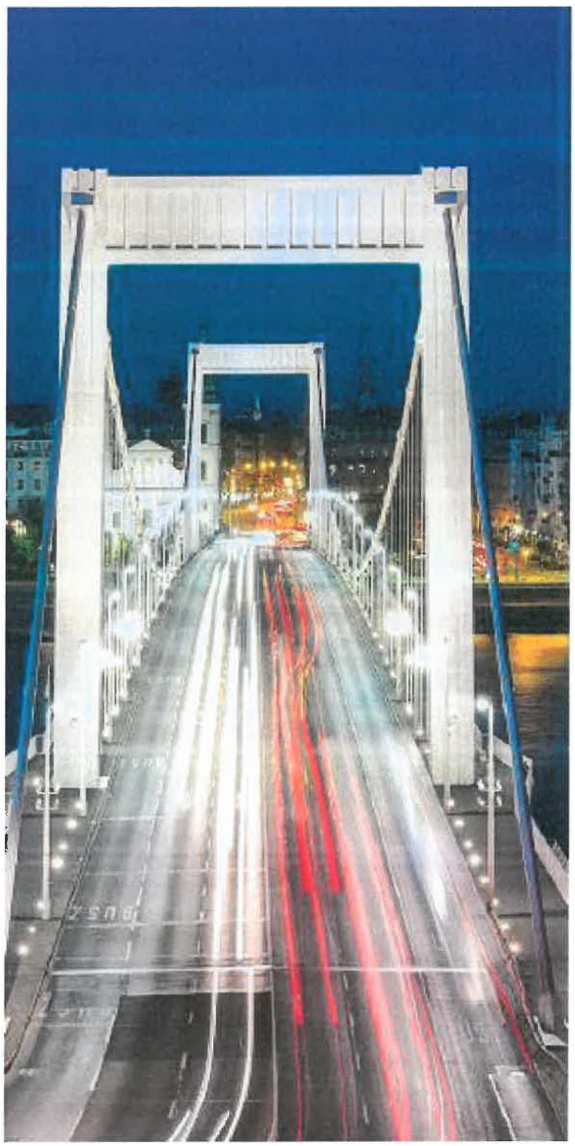
Tranzakciók

2020 ban jelentősen visszaesett az ingatlanbefektetések volumene. Az egy évvel korábban regisztrálthoz képest 39% kal kevesebb tranzakciót sikerült lezárni, összesen alig több mint 1 milliárd euró értékben. Elmaradtak a többszázmilliós épület értékesítések, az átlagos tranzakcióméret megközelítőleg 25 millió euró volt. 100 millió euronál többet két portfolióért fizettek, a GTC többségi tulajdonrészének értékesítése során az Optima Befektetési Alapkezelő a régió 6 országában 41 irodaház és 5 kiskereskedelmi létesítmény tulajdonosává vált, emellett a GLP vásárolta meg a Goodman közép-kelet európai logisztikai ingatlanait.

Ingatlanbefektetések



forrás: ESTON

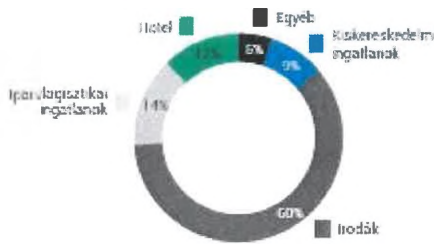


Az előző évekhez hasonlóan, a legkeresettebb eszköztípus 2020 ban is az iroda volt, emellett élénkülő keresletet tapasztaltunk a logisztikai ingatlanok piacán. Ezen a két részpiacon került elkötésre a teljes befektetési összeg 60, illetve 14% a. 2019 ben. 2020 ra a hotelértékesítések fellendülését prognosztizáltuk, a váratlanul bekövetkező globális járványhelyzetben azonban jellemzően csak a korábban elindított tranzakciók zárultak le (négy ügylet, a teljes volumen 12% a). A kiskereskedelmi ingatlanok piacán merseklődő befektetési kedvet – és szűk kínálatot – láttunk, az adott eszköztípus aránya az éves befektetési volumenen belül 23% ról 9% ra esett.

A legnagyobb nyílt piaci irodaértékesítés a Margit Palace (17 960 nm) és a Buda Square (19 300 nm) irodaházak eladása volt, melyet az eladó Adventum Zrt. képviseletében zárt le sikeresen az ESTON és a Savills csapata. A vevő a Resolution Property, mely befektetőnek ez volt az első magyarországi vásárlása. A jelentősebb tranzakciók között szerepel még az Eiffel Square irodaház értékesítése, a 23 500 négyzetméteres belvárosi ingatlant az Allianz szerezte meg.

Az utazási korlátozások és az üzleti találkozók elmaradása miatt az egyes ügyletek lezárása jóval több időt igényelt, illetve sok esetben döntöttek az eladás elhalasztása mellett. A hazai befektetők ugyanakkor továbbra is aktívak a piacon, közel 50% os részesedéssel.

Ingatlanbefektetési tranzakciók megoszlása



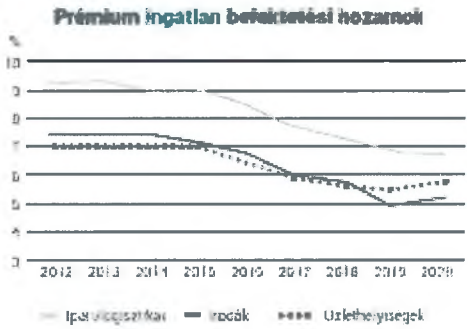
Market Riport 2020 H2 | Ingatlan befektetések

Hozamok

A korábban tapasztalt, fokozatos hozamcsökkenés 2020 ban megállt, a hozamok a legtöbb piacon stabilizálódtak. Az ügyletek alacsony száma miatt egyes szektorokban nehéz benchmark hozamról beszélni, az átlagos megtérülés minőségi irodák esetén 5,8 6,5% körüli, az ipari ingatlanok valamivel 7% alatti szinten, a kiskereskedelmi üzletek kevéssel 6% alatt cserélnek gazdát.

Előrejelzés

Bár a 2020 as év mindenhol visszavetette a befektetési kedvet, ennek nem a finanszírozási nehézség volt az oka, hanem a bizonytalanná váló üzleti tervezés jelentett nehézséget. A vírushelyzet rendeződésével 2021 ben várhatóan újra dinamikusan bővül majd a befektetési volumen, hiszen továbbra is jelentős mennyiségű tőke keresi a helyét a piacon. A hazai iroda és logisztikai ingatlan piacon folyamatban lévő építkezések biztosítják a minőségi kínálat megfelelő bővülését, így a top kategóriás ingatlanoknál újra indulhat a hozamcsökkenés. A legnagyobb forgalmat a megfelelően feltöltött irodák piacán várjuk, emellett élénkülhet a logisztikai ingatlanok befektetési piaca is. A hotel szektor 2021 ben várhatóan még nem talál magára, de azt az eddigiek alapján simonthatjuk, hogy kényszereladási hullám nem valószínű.



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

AZ ÉRTÉKELÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- piaci érték alapú értékelések, mint
  hozadéki értékelés
  forgalmi (összehasonlító) értékelés
- költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI** értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS** megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület összehasonlító értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával.

Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget az ingatlanra jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontjuk, és ezeket a konkrét műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáljuk.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határozzuk meg az ingatlan forgalmi értékét, úgy hogy a földterület értékét is figyelembe vesszük.

Az **ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,

- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,

- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),

- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (TEGOVOFA-t felváltó) TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci / hitelbiztosítéki érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó **hajlandó** az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő **hosszúságú időtartam (alapesetben egy év, hitelbiztosítéki érték esetén korlátozott általában 6 hónap) áll rendelkezésre**,
- a tárgyalás időszakában az **érték nem** változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése **megfelelő nyilvánossággal** történik,
- átlagostól eltérő, **speciális vevői különajánlat** figyelembevételére **nem** kerül sor.

A **hitelbiztosítéki érték** megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különösen a következőket kell figyelembe venni:

az eszköz hosszú távú értékállandóságának kockázata,
a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, államegőrzés, értékesítési költségek), mely kockázat min. 10%.

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatait, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatait és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatokat nem lehet figyelembe venni.

Az értékelés során normál piaci értéket becsültünk meg, azaz, figyelembe vettük a terület legjobb hasznosítási lehetőségének értékét is, amihez az esetek egy részében tényeken alapuló feltételezéseket végeztünk. A feltételezések körét a értékbecslési szakvéleményben egyértelműen rögzítettük.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt eszköz értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek

figyelembevételével, tényleges **helyszíni műszaki szemlén** alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során **normál piaci** és **hitelbiztosítéki** értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészről az ESTON International korábbi tapasztalataiból, másrészről az elektronikus szaksajtóból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A **<u>földérték</u>** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az **<u>ingatlan</u>** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges adásvételi, vagy kínálati értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m^2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat – mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata – csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen értékbecslési szakvélemény 3.1 pontjában szerepeltettük.

Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés, stb. értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk.

A becsült értéket az épület 1 m^2-ére (vonalas létesítmény esetén 1 m-re) vonatkoztatva határoztuk meg.

Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk Az épület

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága,
- piaci megítélése stb.

PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESSÉGE ALAPJÁN

Az értékelés során az eszköznek a gazdasági környezetében elfoglalt helyét elemeztük, melynek során figyelembe vettük a következő alapvető szempontokat:

az eszköz jellegét, piaci hasznosíthatóságát
az eszközre, mint vállalkozásra ható külső befolyásoló tényezőket pl. hazai gazdasági helyzet, törvényi szabályozás, bérleti díjak színvonala, üresedés, kihasználtság stb.
a belső adottságokat pl.: hasznosított és inaktív területek aránya, fenntartás, karbantartás költségei, energetikai, épületüzemeltetési feltételek, oszthatóság, stb.,
az üzleti kilátásokat, az eszközbe való befektetés megtérülési lehetőségeit, elvárt hozamráták szintjét

Mindezek alapján az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük.

Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az ingatlanhoz kapcsolódó költségek levonása után a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALKALMAZÁSÁNAK FELTÉTELEI

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget építés alatti ingatlanra jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontottuk, befejezett épület esetében egy összegben becsültük, majd az aktuális gazdasági, műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáltuk.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határoztuk meg az épület költségalapú értékét.

AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg. Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlításra kerülő eszközök paramétereit az eszközökkel foglalkozó szaklapok, internetes források cikkei, az ESTON International saját és mindenki által elérhető elektronikus és nyomtatott kínálati adatbázisai, illetve speciális eszköz esetén forgalmazók, kivitelező cégek adatai alapján állítottuk össze.

FAJLAGOS ÉRTÉKEK KORREKCIÓJA

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m^2-re, vagy a fejleszthető ingatlan területére eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk. Az értéknövelő és csökkentő korrekciós tényezők kifejezik az összehasonlító módszer alapjául szolgáló és az értékelt ingatlan közötti jellemzőbb eltéréseket a fajlagos ár meghatározott százalékában.

A korrekciós tényezők, mint minden relatív összehasonlítás igaz tényeken alapuló, szubjektív elemeket is tartalmaznak. A korrekció során a következő alapelemeket vettük figyelembe:

- az átruházott jogok,
- az eladási, pénzügyi feltételek,
- a piaci körülmények, a környezet,
- a műszaki, gazdasági jellemzők,
- a használati mód, használati jellemzők, stb.

Részletezve a fentieket, a korrekciós tényezők az alábbi szempontokat foglalják magukba:

1. **Infrastruktúra:**
   - közművek (víz, elektromos áram, gázellátás, szennyvízelvezetés), telekommunikáció,
   - közlekedés (tömegközlekedés, útburkolatok minősége),
   - alap- és középszintű ellátási központoktól való távolság (oktatási és szabadidős létesítmények).
2. **Telekadottságok:**
   - telek alakja, tájolása, lejtése,
   - talajtani viszonyok, növényzet,
   - beépítési lehetőségek, szabályozási előírások (beépíthető terület, megengedett építménymagasság, stb.).
3. **Mikrokörnyezet:**
   - övezet, szomszédos épületek hasonló illetve eltérő jellege,
   - kilátás, panoráma,
   - szennyező források, környezeti ártalmak.
4. **Használati szempontok:**
   - építés éve,
   - karbantartás mértéke, felújítás éve,
   - komolyabb káresemények,
   - rendeltetésszerű használat.

5. **Műszaki szempontok:**
- tartószerkezetek állapota,
- homlokzati kialakítás, állapot,
- burkolatok minősége,
- komfortfokozat,
- szakipari munkák, épületgépészet minősége.

6. **Jogi szempontok:**
- tulajdonviszony rendezettsége, osztott tulajdon,
- kapcsolódó jogok és tények (jelzálogjog, haszonélvezeti jog, stb.),
- az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzet egyéb jogok és tények,
- műemléki környezet, műemléki védettség,
- OTÉK és a helyi építési szabályozási előírások.

7. **Alternatív hasznosítási szempontok:**
- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezi. Ez a számítás alapjául szolgáló bázis érték, mely átlagos értéket differenciáltuk az épületen belül a különböző kialakítású, igényszintű, funkciójú helyiségeknek megfelelően. Így megkaptuk az eszköz funkció és kialakítás szerint megkülönböztethető területeire vonatkoztatható fajlagos értékeket is.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY

Az értékelés a következő **korlátozó feltételek** mellett érvényes:
- Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről a értékbecslési szakvéleményben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- Az értékelés eredménye a készítéskor érvénybennlévő illeték és ingatlanadó szabályok hatását mérlegelve készült. Ha a releváns jogszabályi környezetben változás történik az kihathat az ingatlan becsült értékére, ami esetleg azok újraértelmezését igényelheti.
- Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Kártérítési felelősségünk csak a szakmai felelősségbiztosításunk terhére, annak mértékéig állapítható meg.
- Ez a vagyonértékelés a **1. pontban rögzített célnak megfelelően készült**, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye, az ESTON International megnevezése vagy rá vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra az ESTON International előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, a helyszíni szemle során ilyen anyagok jelenlétére utaló nyomokat nem tapasztaltunk. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.

A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra
- Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- Az értékbecslések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a **hektikusan változó gazdasági környezet** miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakonként is indokolt lehet ellenőrizni.

- Jelen értékbecslés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózásra és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékbecslési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékbecslési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becsült érték) felülvizsgálata szükséges.

Az ESTON International ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján **az alábbiakat tanúsítja**:

- A **ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak** és **helytállóak**.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők **személyes**, **részrehajlástól mentes** szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a értékbecslési szakvélemény tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) **TEGOVA** (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.
- Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.