

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Fedezet biztosítása a Göd belterület 6958/37 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására	
Az előterjesztés tartalma:	Az előterjesztés szerint.	
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Tóth János jegyző	
Az előterjesztést készítette:	Tóth János jegyző	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2022. 05. 24.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakástügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Az előző döntés eredménye (határozatszám): 16/2020. (I. 27.) és 485/2021. (VIII. 31.) Ök. határozatok Előzmény mellékletként csatolva: <input type="checkbox"/>
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: <i>Balaskó Gábor pi. ez.</i>
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Véleményező jogász:
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
Több alternatív határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: <input type="checkbox"/>	NINCS: <input checked="" type="checkbox"/>
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: <input type="checkbox"/>	
	Megjegyzés: jegyző
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> jegyző

* nyílt vagy zárt

** jegyzőkönyvvezető tölti ki



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



ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Fedezet biztosítása a Göd belterület 6958/37 hrsz. alatti ingatlan megvásárlására

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 485/2021. (VIII. 31.) önkormányzati határozatával döntött a Göd belterület 6958/37 hrsz. alatti ingatlan megvásárlásáról abban az esetben, amennyiben a vásárlás előtt megrendelt ingatlanforgalmi értékbecslés szerint az ingatlan megállapított forgalmi értéke eléri a vételár összegét.

Az ingatlan értékének megállapítása céljából 2021. szeptember 26. napján készült értékbecslésben 26.900.000. – forint került meghatározásra az ingatlan forgalmi értékeként. Ebből következően ez az érték meghaladja az ingatlan 5.340.000. – forint összegű vételárát.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan Göd Város Önkormányzata általi megszerzésre ezidáig nem került sor és az ingatlan vételárának fedezete Göd Város Önkormányzata 2022. évi költségvetésében nem került tervezésre, ezért az alábbi határozati javaslatot terjesztem a T. Bizottság elé támogatásra és a T. Képviselő-testület elé szíves elfogadásra.

Határozati javaslat:

.../2022. (V. 26.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

**a Göd belterület 6958/37 hrsz.-ú ingatlan Önkormányzat által történő megvásárlása céljából
5.340.000. – forint fedezetet biztosít.**

Forrás: 2022. évi költségvetés dologi kiadások előirányzata

**Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal**

Göd, 2022. 05. 24.


Tóth János
jegyző

9/694-5/2021.

Solutio

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

2131 Göd, belterület

Hrsz: 6958/37



Megbízó:

Göd Város Önkormányzat
2131 Göd, Pesti út 81.

Megbízott:

Solutio Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
2131 Göd, Pesti út 32.

Kelt:

Göd, 2021. szeptember 26.

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	7
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	8
5.1. A település bemutatása.....	8
5.2. A település és az ingatlan megközelíthetősége	10
5.3. Az ingatlan fekvése és környezete	10
5.4. Rövid ingatlanpiaci ismertetés	11
5.5. Az értékelt ingatlan jellemzése	12
6. AZ ÉRTÉKELÉS	15
6.1. Az értékelés módszere	15
6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	15
6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer.....	15
6.2 Az értékelési módszerek kiválasztása	16
7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	18
7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték.....	18
7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték	19
7.3 Az értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők.....	23
7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke	24
8. ÖSSZEFOGLALÁS	24

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

Értékelési bizonyítvány

Megbízó: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
2131 Göd, Pesti út 81.

Megbízott: Solutio Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
2131 Göd, Pesti út 32.

Értékelés tárgya: 2131 Göd, belterület, 6958/37 helyrajzi számú
ingatlan 1/1 tulajdoni hányada

Értékelés célja: Ingatlan piaci (forgalmi) értékének megállapítása


Értékelés fordulónapja: 2021. szeptember 24.

Dokumentáció érvényessége: 90 nap

Ingatlan forgalmi értéke: **26 900 000 Ft,**
azaz Huszonhatmillió – kilencszázezer Forint

Alapelvek: A meghatározott érték adó-, per-, teher- és
igénymentes állapotra vonatkozik.

SOLUTIO Bt.
2131 Göd, Pesti út 32.
Adószám: 21859153-2-13


Nagy Emil
ingatlanvagyon-értékelő
Sz.: 719/2001
PMIK: 1602/2008

1. ELŐZMÉNYEK

GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT (2131 Göd, Pesti út 81.) megbízást adott a Solutio Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda részére, hogy a tárgyban szereplő ingatlan piaci (forgalmi) értékét határozza meg.

A megbízás az ingatlan értékesítését megelőző döntéshozatal előkészítése céljából vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

A 2021. szeptember 24.-i helyszíni szemle során az ingatlan területét bejártam. Az ingatlan alapterületi adatát a rendelkezésünkre átadott tulajdoni lapból, valamint a helyszínen elvégzett felmérés alapján készített felmérési vázrajz szerint vettem figyelembe. A helyszínen megvizsgáltam az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a mellékletekben csatoltam. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltam a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslésben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a dokumentációban jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő szóbeli tájékoztatása alapján mutattam be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalok felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi szakvéleményt elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettem, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.

- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyok érvényessége, stb.) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a Nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a térképmásolaton rögzítetteken túlmenően nincs tudomásom, és ezért felelősséget nem vállalok;
- a szakvélemény fordulónapja: 2021. szeptember 24.
- jelen szakvélemény 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus szakvélemény, 1 példány irattár
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a szakvélemény semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan). A szakvélemény más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

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

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

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

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

4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, építési tilalom, szolgalmak stb.).

I. RÉSZ:

Ingatlan címe (tul. lap szerint):	2131 Göd, belterület
Tulajdoni lap szerinti területe:	768 m ²
Helyrajzi száma:	6958/37
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés

II. RÉSZ:

Tulajdonviszony:	MK. IMOBILE BAU KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
Tulajdoni hányad:	1/1

III. RÉSZ:

BH.1.	Végrehajtási jog 4 885 104 Ft főkövetelés és járulékai erejéig. Jogosult: Tárnok Györgyné
BH.2.	Jelzálogjog 721 470 Ft tartozás erejéig. Jogosult: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. A település bemutatása

Göd város Pest megyében, a Dunakeszi járásban, a budapesti agglomerációban. A Dunakanyar kapujának nevezett település vonzó nyaralóhely a Duna partján.

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

Göd ősidők óta lakott helynek számít. Számos őskori régészeti emlék maradt fent, tártak fel a település területén. Újkőkori, majd réz-és bronzkori emberek telepedtek le, szarmaták települést alapítottak. A római uralomból számos pénzérme került elő, valamint római őrtorony a Duna parton, a Csörsz-árok Dunakeszi közelében és az Újtelepnél feltárt erődépítkezés, melyet I. Valentinianus császár rendelt el, és amely a limestől mélyen az ellenséges területen belül épült volna fel, így áttételesen háború, egy király és egy császár halálokozója volt. A mai Felsőgöd területén található az avar kori földvár, melyről az utat és a Dunát lehetett védelmezni. Itt alakult ki a kör alapú templom és a falu Gud, Göde néven. Göd Juditot még 1640-ben is említették. A váci püspökség birtoka volt ekkor a település. A pusztító tatárjárás után került Göd a Gyula-Zsombor nemzetségből származó Sebrethez, aki Fejér megye ispánja volt. Ekkor, 1255-ben említették először oklevélben a települést. Ez az évszám található a címerben is. Gödöt 1317-ben Károly Róbert Szécsi Dénesnek adományozta. A 15. században a római őrtorony alapjaira ismét felépítettek egy őrtornyot. A Sződ-rákosi patakon vízimalom épült. 1485-ben a váci országgyűlésre érkező Mátyás király átvonult a falun. A mohácsi csata után a területet folyton fosztogatások sújtották. Ezt bizonyítja az az adat, mely szerint 1684-ig 38 esetben dúlták fel a vidéket a török és a keresztény hadak egyaránt. A lakosság elmenekült, a templom, a temető és a falu elpusztult. 1600 körül a Madáchoké lett Göd. A török kiűzése után a feljegyzések szerint elhagyott, kiégett pusztta volt, mely Sződhöz tartozott. 1700 körül alakult ki Göd-pusztta, a mai Nemeskéri-kúria és környéke. Az 1715-ös összeírás alapján Vác pusztája volt. 1718-ban Madách László lett a birtokosa Sződdel együtt. Felépült a Madách-kastély, és fejlődött a birtok is. 1736-ban a Grassalkovich családi uradalom része lett, kiépült a Göd-pusztai központ, a Kincsem telep, pálinkaház és sörfőzde. A falu újjáépülése többnyire magyar lakosok kezemunkáját dicsérte. A Gál-napi marha és baromfivásárok visszaállítása és a postakocsijárat indítása is jelezte a fejlődést. Mayerffy József bérelte ki a pusztát, és neki köszönhetően beindult a juhtenyésztés, pincészet és gazdasági épületek épültek. Sírja a Göd-pusztai temetőben található. 1800 környékén megjelentek a hajómalmok a Dunán. 1873-ban megjelent Felsőgödtelep, birtokosa Szapáry gróf volt, kastélya a Madách utcában épült. 1875-től 1880-ig Kincsem, a csodaló volt a gödi istálló lakója. Tenyésztője Blaskovich Ernő volt, akinek a

munkásságának köszönhetően kialakult egy versenyló-tréningtelep. Kincsem minden idők legeredményesebb versenylova. A ma is álló Kincsem istálló Göd egyik legrégibb épülete. Göd-pusztán iskola, postaügynökség is működött a kúria épületében. Nemeskéri-Kiss Miklós honvéd ezredes és Nemeskéri-Kiss Pál szeszgyárat, gazdasági vasutat és svájci mintára istállókat építtetett. Kialakult Kis-Göd és a Villatelep. 1900 környékén téglá- és cementlapgyár üzemelt 100 munkással, épületei egy része ma is áll, vendéglők, boltok találhatóak benne a főúton. Huzella Tivadar megvásárolta Arany Lászlótól a birtokot. 1951-től az MTA tulajdona volt. 1902-ben felépült a mai művelődési ház, a Biciklista Nagyvendéglő, melyben később mozi üzemelt. A Budapest–Göd kerékpárverseny célállomása a település. Ezidőben Alsógödön katolikus kápolna épült. 1908-ban megindult Felsőgödön a tanítás is. Felsőgöd gyorsan fejlődött, postaügynökséget építettek, vasúti megálló létesült, helyi újság, másik iskola indult, kaszinó nyílt, katolikus haranglábat állítottak a későbbi templom helyén. 1914-ben Felsőgöd kivált Szódból és önálló településsé szervezték. Megépült az első gyógyszertár, az első mozi, és új temetőt nyitottak. Az első világháború hősi halottai számára a felsőgödi temetőben emlékmű, az alsógödi Dunaparton tíz fűzfa egy-egy névvel állít emléket az elesettek számára. Felsőgöd hamarosan nagyközség lett, és új postahivatal épült. Alsógöd is követte Felsőgödöt a fejlődésben. 1921-ben kisközséggé alakult, iskolát nyitottak az egykori téglagyár egyik épületében. Eközben Felsőgödön felépült a katolikus templom a Bozóky téren, iparoskör is alakult. Létrejött a Fecskefészek, a helyi cserkészmozgalom is beindult, és Alsógödön is mozi nyitottak. Megindult Felsőgödön a villanyvilágítás, önkéntes tűzoltó egyesület alakult, felépült a plébánia épülete. Alsógödön postahivatal, állandó iskola, református imaház és evangélikus templom épült. Csendőrőrsöt is telepítettek a megnövekedett lakosságszám miatt. Felépült a felsőgödi állami elemi iskola Mikle Károly tervei alapján. Megnyílt az Árpád mozi, melyet 1948-ban államosítottak, majd gazdaságtalan működése miatt megszüntették. A református templom és a zsinagóga is felépült ezidőben Felsőgödön. 1939-ben az anatómusok világkongresszusát a Huzella villában tartották. Ilka majorba betelepültek a bócsaiak, a Schöffner-kastélyban 1944-ben művészkongresszust szerveztek. 1950-ben melegvízforrást találtak, erre épült rá a mai Termál strand. Egészség ház és népkönyvtár épült. 1970-ben Alsógöd és Felsőgöd Göd néven egyesült. Megindult a Gödi Körkép, a Piarista Szakmunkásképző megindította a tanítást. 1993-ban az alsógödi katolikus templom leégett, de 1996-ra újjáépítették. 1999. augusztus 20-án Göd városi rangot kapott. Felépült a Samsung-gyár, a városi sportcsarnok, befejeződött a csatornázás, az utak aszfaltozása folyamatosan bővül. A középkori elpusztult falu teljesen újjáépült, 1877-ben még csak 118-an laktak, manapság lakóinak száma meghaladja a 18 ezret.

Forrás: www.wikipedia.org

5.2. A település és az ingatlan megközelíthetősége

A Dunakanyar közelében található Duna menti település, a Dunakanyar kapujaként is szokták nevezni. Budapesttől kb. 25 km-re északra, Váctól 9 km-re délre található.

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

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

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

A vizsgált ingatlan a város Göd-Felső elnevezésű városrészében, az Oázis Lakóparkban, a Kerekerdő utcában helyezkedik el. Parkolási lehetőség a társasházak körül kialakított parkolóban és az utcában biztosított.

A tömegközlekedési eszközök elérhetősége:

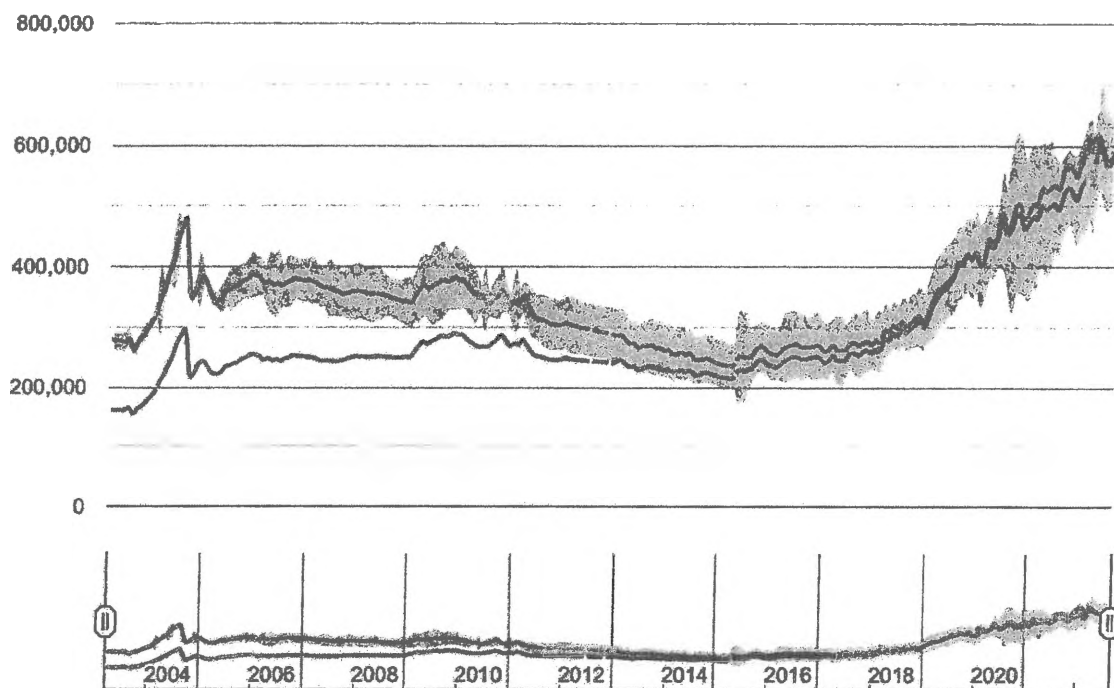
- a Göd-Felső vasútállomás az ingatlantól 1000-1200 m-re,
- autóbusz járatok kb. 80-100 m-en belül található.

5.3. Az ingatlan fekvése és környezete

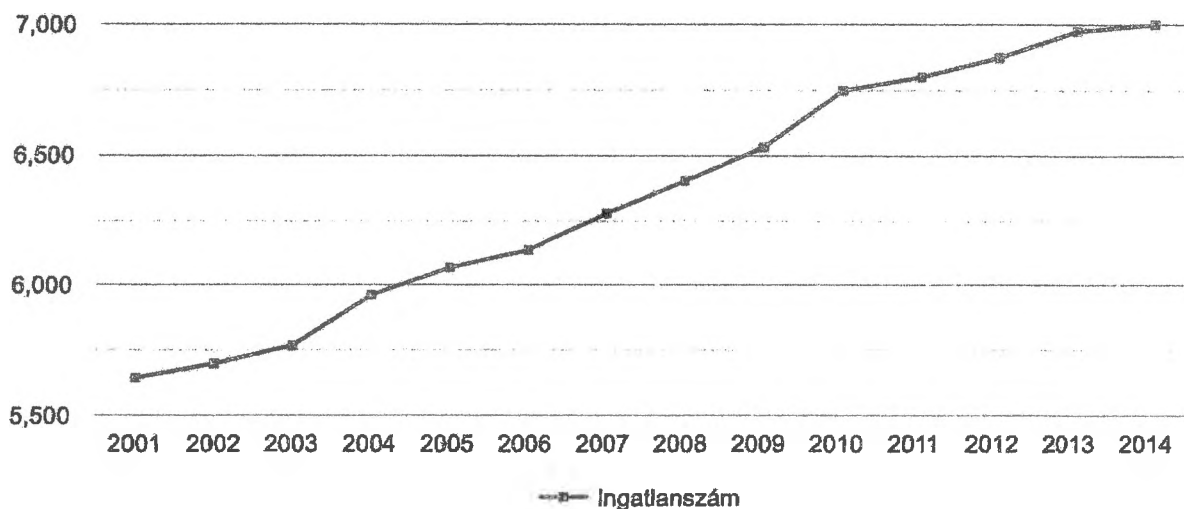
Az értékelt ingatlan a főváros határától 25 km-re északra, a mintegy 18.000 lakosú Göd belterületén, a város Göd-Felső elnevezésű városrészében, az Oázis Lakóparkban fekszik. Budapest irányából könnyen megközelíthető autóval az M2-es autópályán és a 2-es főúton, a Nyugati pályaudvarról 25 perc alatt a MÁV Budapest–Vác–Szob vasútvonalán, nyáron pedig a Budapest és Esztergom között közlekedő kirándulóhajókkal is.

Környezete jellemzően családi házakkal és több lakásos társasházakkal beépített. A Nemeskéri út túloldalán mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok, valamint ipari zóna található.

5.4. Rövid ingatlanpiaci ismertetés



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



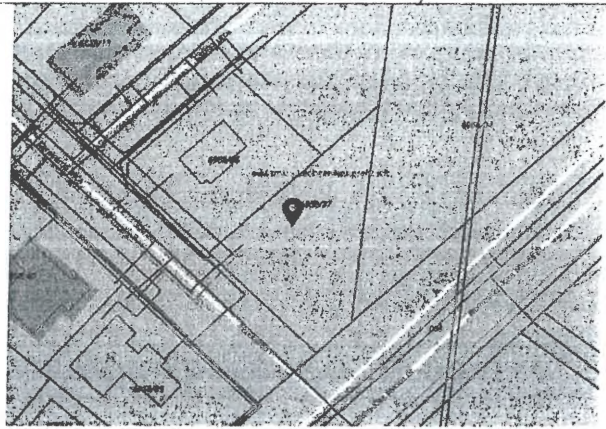
Az alábbi diagramon Göd lakóingatlanszámának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivataltól származnak.

Forrás: ingatlanet

5.5. Az értékelt ingatlan jellemzése

Településen belüli elhelyezkedés, városrész:	Göd-Felső	
Utca neve:	Kerekerdő utca	
Utca forgalma:	átlagos	
Övezeti besorolás:	Lke-6	
		
Megnevezés:	kivevett beépítetlen terület	
Alak, forma:	szabálytalan négyszög	
Telek határai, kerítettsége:	az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt	
Környezete:	közvetlen környezetében jellemzően családi házak és társasházak találhatóak	
Megközelíthetőség:	műút	
Felszíne:	közel sík felszínű	
Környezeti szennyezettség:	háztartási hulladék és kerti hulladék a területen	
Jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület	
Telek esztétikai állapota:	önerdősült	
Közművek:	vízellátás	utcában
	szennyvíz-elvezetés	közhálózatra csatlakoztatva
	gázellátás	közhálózatra csatlakoztatva
	elektromos energia	közhálózatra csatlakoztatva

E-közmű:



Megállapítások, észrevételek:

A vizsgált ingatlan alakja korlátok közé szorítja a beépíthetőséget. A hasznosítást tovább nehezíti, hogy az ingatlan önerdősült, jellemző fajták az akác, mezei juhar és fehér nyár. Beépíthetősége kizárólag a terület megtisztítását követően lehetséges. Az ingatlanon lévő faállomány mennyiségének meghatározása erdészeti kompetencia, ezért a terület megtisztítására vonatkozó számadatot negatív korrekció alkalmazásával fejeztém ki.

Helyi építési szabályzat:

2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb területe (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség szintjét alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	gedett legnagyobb épületmagassága	
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Lke-1	O	900	16	25	20	0,5	20	50	6,0	
4	Lke-1*	O	720	16	25	20	0,5	20	50	6,0	Jegenye utca
5	Lke-2	O	720	16	25	20	0,5	20	50	4,5	
6	Lke-3	O	1000	16	K	30	0,6	30	50	5,5	
7	Lke-4	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
8	Lke-4a	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
9	Lke-4b	SZ	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
10	Lke-5	O	720	16	25	30	0,6	30	50	5,0	
11	Lke-6	SZ	900	16	40	30	0,6	-	50	5,0	

43. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

49. § (1) Ha egy adott építési telek területe az övezetre előírt minimális telekméretet többszörösen meghaladja, az építési telken elhelyezhető épületek alapterülete nem haladhatja meg a minimális telekméret kétszeres mértéke alapján számított beépíthetőség határértékét.

(2) A kertvárosias lakóövezetek közül, amelyekben egy telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, azokat egy épületben, vagy két épületben, de a közterületről mindkettőt közvetlenül megközelíthető módon kell megvalósítani, ahol az övezeti előírások kettőnél több rendeltetési egység építését teszik lehetővé, ott rendeltetési egység számot egy épületben kell biztosítani.

(3) Az előkert mélysége az új beépítésű területeken minimum 6 m, a már beépített területeken minimum 5 m, kivéve azokat a területeket, ahol a meglévő egységes beépítési vonal ettől az értéktől eltér. A Pesti út mentén, a Duna út mentén a Pesti út és Vasút utca között, az Ady Endre út mentén és a Kálmán utca melletti területeken az előkert mérete minimum 6 m, kivéve, ahol a meglévő egységes beépítés vonala ettől eltér.

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

(5) Az épületek hossza 25 méternél hosszabb nem lehet, kivéve az Lke 3 övezetet.

(6) *

57. § (1) Az Lke-6 - Lke-9 építési övezetekben a lakóépületen kívül az a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el.

(2) * Az építési övezetekben nem létesíthető üzemanyag-töltő állomás.

(3) * Az építési övezetekben a kötelező előkertek mélysége minimum 6 méter, a minimális hátsókert 6 méter.

(4) Gépkocsitároló vagy gazdasági célú épület csak a fő funkciójú épülettel egyidőben vagy annak megléte után építhető.

(5) Az építési övezet területén részletes talajmechanikai vizsgálat készítenendő a szabályozási terv által jelölt ingatlanok területén.

(6) *

(7) *

(8) Telken belül a burkolt felület maximum 20% lehet, kivéve alapellátást is biztosító lakóépület esetében, ahol a burkolt felület nagysága a telek 35%-a lehet.

(9) A nem közút céljára szolgáló közterületekre, iparvágányra kapu nem nyitható. A beépítés szempontjából a nem közút céljára szolgáló közterület mellett álló telek nem saroktelek.

(10) *

(11) Hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), csak a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

(12) * Az építési övezetre előírt maximális épületmagasságot nem haladhatja meg az utcai homlokzatokra számított érték.

(13) * Az építési övezetekben az engedélyezett lakásszám telkenként egy épületben helyezhető el, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik.

58. § (1) Az Lke-6 és Lke-8 építési övezetben legfeljebb két lakás építhető telkenként.

6. AZ ÉRTÉKELÉS

6.1. Az értékelés módszere

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

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

6.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

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

6.2 Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam alapú módszert alkalmaztam. Összehasonlítást végeztem az értékelt ingatlan környezetében lévő, hasonló telekingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek. Az összehasonlítás során korrekciókat alkalmaztam az ingatlanok közti eltérésekre vonatkozóan.

A kapott korrigált fajlagos értékből vezettem le a jelenlegi állapotra vonatkozó piaci értékét, figyelembe véve a telekingatlan egyedi, speciális adottságait.

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

A szakvélemény elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltam az ingatlan forgalmi értékét és a megközelítési módszereket.

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

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati és NAV adatbázison alapuló tényadatokat használtam fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált, vagy már eladott ingatlanok közül választottam ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztem ki.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerem, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általam készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) egységárai alapján számolható.

A hozamszámításon alapuló értékelést a maradvány értékelés módszerével végeztem el. Az értékelés során megállapítottam az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

7. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

7.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Ingatlan	Értékelt Ingatlan 2131 Göd, Kerekerdő utca	Összehasonlításnál használt Ingatlanok				
		1 Göd, Ady Endre utca	2 Göd, Telek Pál utca	3 Göd, Pacsirta utca	4 Göd, Pacsirta utca	5 Göd-Felső, vasútállomáshoz közel
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Adat forrása időpontja		ingatlan.com 2021. szeptember	ingatlan.com 2021. szeptember	ingatlan.com 2021. szeptember	ingatlan.com 2021. szeptember	ingatlan.com 2021.
tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
telek ter. m ²	768	961	981	782	758	649
Forgalmi érték Ft		40 000 000 Ft	42 000 000 Ft	29 900 000 Ft	31 500 000 Ft	28 500 000 Ft
Fajlagos ár Ft/m ²		41 623	42 813	38 235	41 557	43 914
egyéb megjegyzés	Műúton megközelíthető, Lke-6 övezetben fekvő, 30%-ban beépíthető, közel sík felszínű telek. Víz, villany, csatorna a telken belül.	Műúton megközelíthető, Lke-5 övezetben lévő, 30%-ban beépíthető, közel sík felszínű telek. rajta bontandó házzal. Villany, víz a telken belül.	Műúton megközelíthető, Lke-5 övezetben lévő, 30%-ban beépíthető, közel sík felszínű telek. Villany, víz a telken belül.	Földúton megközelíthető, Lf- 3 övezetben lévő, 25%-ban beépíthető, közel sík felszínű telek. Villany a telken belül. Csatorna nincs. Bontandó épülettel.	Földúton megközelíthető, Lf- 3 övezetben lévő, 25%-ban beépíthető, közel sík felszínű telek. Villany, villany, gáz a telken belül. Csatorna nincs.	Műúton megközelíthető, Lke övezetben lévő, 30%-ban beépíthető, közel sík felszínű telek. bontandó házzal. Összközmű.
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Kínólati korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telek ter. m ²	768	5%	5%			
Alak. méret	szabálytalan négyzet	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
földrajzi elhelyezkedés	településen belül			5%	5%	
Közművek		5%	5%	15%		-5%
Beépíthetőség	30%			5%	5%	
övezet/ hasznosíthatóság	Lke-6			5%	5%	
Egyéb	bontandó épület	5%		5%		5%
Egyéb	önördősült	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció		-15%	-20%	5%	-15%	-30%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²	35 168	35 380	34 251	40 147	35 323	30 740
Korrigált fajlagos ár, kerekítve Ft/m²						35 200

Megnevezés	alapterület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	beszámítás mértéke	Forgalmi érték
Hrsz: 6958/37	768	35 200	100%	27 033 600 Ft
Összesen	768			27 033 600 Ft
Az ingatlan piaci értéke kerekítve				27 000 000 Ft

2131 Göd, belterület, 6958/37 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

27 000 000,-Ft,

azaz Huszonhétmillió Forint (nettó)

7.2. Hozam alapú számítással meghatározott érték

Az ingatlanok hozamszerinti értékének meghatározását maradványértékelés módszerével végeztem el. Ehhez – az építési hatóság előírásainak figyelembevételével - egy 2 lakásos társasház (ikerház) fejlesztését modelleztem, melyek egyenként földszint + tetőtér szint-kialakításúak, átlagos igény szintűek, az épületek mellett parkolóhellyel rendelkezők. A megépített társasházi lakásokat értékesítjük. Az ingatlan maradvány értékét a fejlesztés bevételeinek és a költségeknek a különbsége adja.

Az ingatlan fejlesztésére nem áll rendelkezésre építési engedélyi terv, tanulmányterv. Ezért számításainkat az övezetben megengedett beépíthetőség figyelembevételével készítettük el.

Fejlesztési adatok

Telek terület	768,00 m ²
beépíthetőség	30%
beépíthető terület	230,40 m ²
szintterületi mutató	0,6
Építhető alapterület	460,80 m ²
terepszint alatti beépíthetőség	0%
terepszint alatti beépíthető alapterület	0,00 m ²
zöldfelület	50%
	384,00 m ²
út, parkoló	20%
	153,60 m ²
Épület magasság	min. max 5 m
Építhető szintek száma	fszt + tetőtér
építési költségek*	408 600 Ft/m²

*ÉKS Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021 alapján kalkulált, társasházi, átlagos igény szintű épületek esetére.

Kiinduló feltételezések

- Feltételezhető, hogy egy befektető befektetésétől megfelelő hozamot vár el.
- A számításokat a 2021. évben valószínűsíthető, átlagos árszínvonalon végeztem el, mind a költségek, mind a bevételek vonatkozásában.
- A költségeket és bevételeket forintban terveztem, a kialakult ingatlanpiaci jellemzőket figyelembe véve.
- Számításainkban a kialakult beruházói gyakorlat szerint feltételeztük, hogy a beruházó a projektet megvalósítja, majd a megépült ingatlanokat (albetétek) értékesíti. A projekt tervezett időtartama (tervezés, megvalósítás, értékesítés) mintegy ~1 év.
- Számításaink sem a költségek, sem a bevételek vonatkozásában az ÁFÁ-t nem tartalmazzák.

Tervezett fejlesztés:

A vizsgált ingatlan beépítésére vonatkozóan vázlatterv, tanulmányterv, építési engedély stb. nem készült. A helyi építési előírások szerint az ingatlanon az Lke-6 övezetre vonatkozó előírások szerint megépíthető lakó funkcióval számolunk.

A fejlesztés költségei:

A fejlesztés során megépítésre kerülő épület közvetlen és járulékos építési költségeit, valamint a tervezés, szervezés költségeit, a beruházás során értékesítés költségeit a számítás során figyelembe vettük. Az építési költségeket az ÉKS adatai, valamint piaci tapasztalataink alapján határoztuk meg. Ezek alapján az épület építési költsége:

- terepszint felett: 408.600 Ft/m²
- terepszint alatt: - Ft/m²

A megvalósítási költségek tartalmazzák

- A terület előkészítés munkáit (tereprendezés, területen belüli közművek stb.)
- a működéshez szükséges eszközök és berendezések költségeit
- az egyéb járulékos költségeket (térburkolatok, kertészet stb.)
- a továbbiakban szükséges tervezési és szervezési költségeket
- tartalék keretet a megvalósítás során felmerülő váratlan kiadások miatt

Egyéb költségek

- Értékesítés költsége

Bevételek

A fejlesztés során a bevételek a tervezett épületben megvalósuló lakások eladásából származnak. Az értékesítési ár meghatározásához összehasonlító adatokat gyűjtöttünk a városban eladásra kínált újépítésű lakóházak között.

Iker- és sorházak

Forrás: ingatlan.com

Elhelyezkedés	méret m ²	Ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
Göd, Oázis Lakópark	107,00	75 500 000 Ft	705 607
Göd, Oázis Lakópark	118,00	75 500 000 Ft	639 831
Göd, Oázis Lakópark	105,00	71 000 000 Ft	676 190
Göd, Oázis Lakópark	131,00	89 900 000 Ft	686 260
Göd, Oázis Lakópark	127,00	88 000 000 Ft	692 913
Göd, Oázis Lakópark	131,00	89 900 000 Ft	686 260
			681 177
		100%	681 177
Korrekciók:	kínálati adat	2%	
	elhelyezkedés	5%	
	telek alakja	5%	
Összes korrekció:		12%	599436
Kerekítve:			600000
Nettó			570 000
Kerekítve:			570 000

A redukált alapterületek fajlagos nettó értékesítési ára: 570 000 Ft/m².

Az újépítésű ingatlanok esetében az alku mértékét 2%-ban tartjuk elfogadhatónak. Az értékesítési ár kialakításakor figyelembe kell venni a telek előnytelen alakját és a lakóparkon belüli előnytelen elhelyezkedését (nagyobb forgalmat bonyolító Nemeskéri út mellett).

Fejlesztési adatok

Telek terület	768,00 m ²				fszt. + tetőtér
beépíthetőség	30%	realitás földszint		tetőtér	össz. beép. alapterület
beépíthető terület	230,40 m ²	70%	161,28	153,22	314,50
szintterületi mutató	0,6				
Építhető alapterület	460,80 m ²				
terepszint alatti beépíthetőség	0%				
terepszint alatti beépíthető alapterület	0,00 m ²				
zöldfelület	50%				
	384,00 m ²				
út, parkoló	20%				
	153,60 m ²				
Épület magasság	min. max				
	5 m				
Építhető szintek száma	fszt + tetőtér				
építési költségek*	408 600 Ft/m ²				

*ÉKS Építőipari Költségbecslési Segédlet 2021 alapján kalkulált, társasházi, átlagos igény szintű épületek esetére.

A telek alakja miatt a maximális beépíthetőség korlátozott, ezért a beépíthető területet a falvastagság (-10%, nettó terület értékesítése) és a fenti korlátozó tényező (-20%) miatt 70%-ban határoztam meg.

AZ INGATLAN ÉRTÉKE A MARADVÁNY ÉLV MÓDSZERÉVEL				
Kívüli költség	alapterület m ²			
Épület pinceszint	0,00	204 300	Ft/m ²	- Ft
Épület	381,89	408 600	Ft/m ²	156 039 437 Ft
Út, járdák és parkoló	153,60	20 000	Ft/m ²	3 072 000 Ft
Zöldfelület	384,00	13 000	Ft/m ²	4 992 000 Ft
Közművek				500 000 Ft
Telek tisztítása				1 500 000 Ft
Összes kívüli költség				166 103 437 Ft
Egyéb költségek				
Ügyvéd, ingatlanértékesítés	2%			3 322 069 Ft
Tervezés, műszaki ellenőrzés	3%			4 983 103 Ft
Tartalék	5%			8 305 172 Ft
Nyereség	5%			8 305 172 Ft
Összes járulékos költség				24 915 516 Ft
Beruházási költségek mindösszesen				191 018 952 Ft
Bevételek				
lakótér eladása	382	570 000		217 676 160 Ft
Teremgarázs beálló	-	-		- Ft
Felzíni gk. beálló	-	-		- Ft
Összes bevétel				217 676 160 Ft
Forgalmi érték				
bevételek				217 676 160 Ft
Kiadások				191 018 952 Ft
Maradvány érték				26 657 208 Ft
Az ingatlan maradvány értékeléssel meghatározott értéke kerekítve, nettó:				26 700 000 Ft

A belső utak, járdák és parkoló kialakítására átlagos igény szintű burkolatokat és előmunkák ellenértékét kalkuláltam. A kertészeti megoldások nem tartalmazzák a parkosítás költségét, a piaci tapasztalataim szerint arról a vevők, -igényeik szerint-, gondoskodnak a vásárlást követő 1-2 évben. A telek növényzettől való megtisztításának költségét 1,5 Mft-ban határoztam meg. Az egyéb költségek esetében átlagos tervezői, műszaki ellenőri költségekkel kalkuláltam, tartalék képzésére 5%-os mértéket tartok indokoltnak. Az ügyvédi és ingatlanközvetítői díjak a régióban tapasztalható versenyhelyzet miatt mérséklődtek, így azt 2%-ban határoztam meg.

2131 Göd, belterület, 6958/37 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke maradványelvű módszerrel:

26 700 000,-Ft,

azaz Huszonhatmillió - hétszáz ezer Forint (nettó)

7.3 Az értékelés szempontjai, értékbefolyásoló tényezők

Pozitív korrekció(k) alkalmazása:

- eltérő telekméret
- településen belüli előnyösebb elhelyezkedés (Oázis – Nevelek)
- rendelkezésre álló közművek
- magasabb beépíthetőségi százalék és kedvezőbb övezeti besorolás
- összehasonlító adatokkal ellentétben nincs bontandó épület

Negatív korrekció(k) alkalmazása:

- kínálati árkorrekció
 - szabálytalan, előnytelen formájú telek
 - önerdősült telek-ingatlan
 - lakóparkon belüli kedvezőtlen elhelyezkedés
-

7.3. Az ingatlan egyeztetett értéke

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű módszerrel is elvégeztem. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettem figyelembe:

- A számításaim elvégzésekor kellő darabszámú, összehasonlításra alkalmas, hasonló területű és elhelyezkedésű ingatlan állt rendelkezésre a régióból, ennél fogva a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megbízható képet ad az ingatlan piaci értékéről.
- A maradványelvű értékmeghatározáskor kellő számú kínálati, új építésű ingatlan állt rendelkezésre. Az értékesítési ár kialakításakor a jelenlegi adottságok miatt összesített korrekciót alkalmaztam, hiszen a vizsgált ingatlan minden adathoz képest ugyanazt az eltérést mutatja. A beépíthetőségre vonatkozóan az óvatosság elvét követve a megépíthető területet korigáltam, tekintve építési dokumentáció nem áll rendelkezésre. A felmerülő költségek tekintetében átlagos igényszintet vettem alapul. A módszerrel meghatározott érték közelít a piaci összehasonlító módszerrel megállapított értékhez.
- A két módszer eredményeit 50-50%-ban vettem figyelembe.

Mindezekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét az egyes értékelési módszerek eredményének súlyozásával határoztam meg a következő szerint:

Alkalmazott módszerek	Érték	Súly	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszer	27 000 000 Ft	50%	13 500 000 Ft
Hozamalapú módszer	26 700 000 Ft	50%	13 350 000 Ft
Egyeztetett érték:			26 850 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve, nettó:			26 900 000 Ft

8. ÖSSZEFOGLALÁS

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

2131 Göd, belterület, 6958/37 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke:

26 900 000,-Ft,

azaz Huszonhatmillió – kilencszázezer Forint

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata (nem hiteles)

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

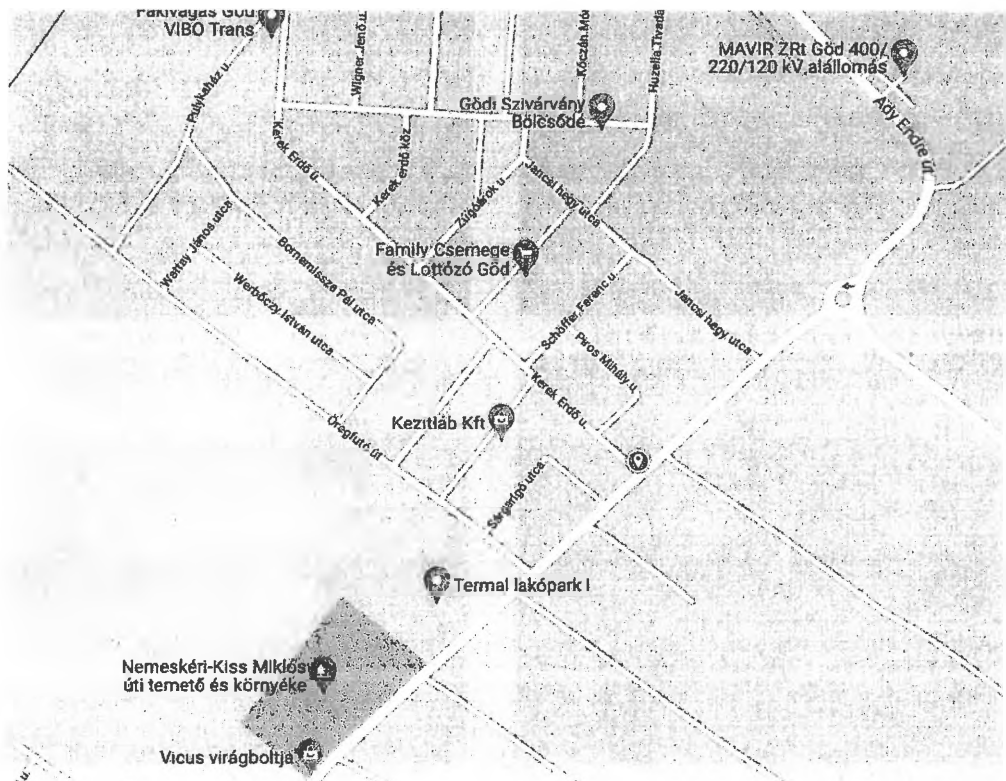
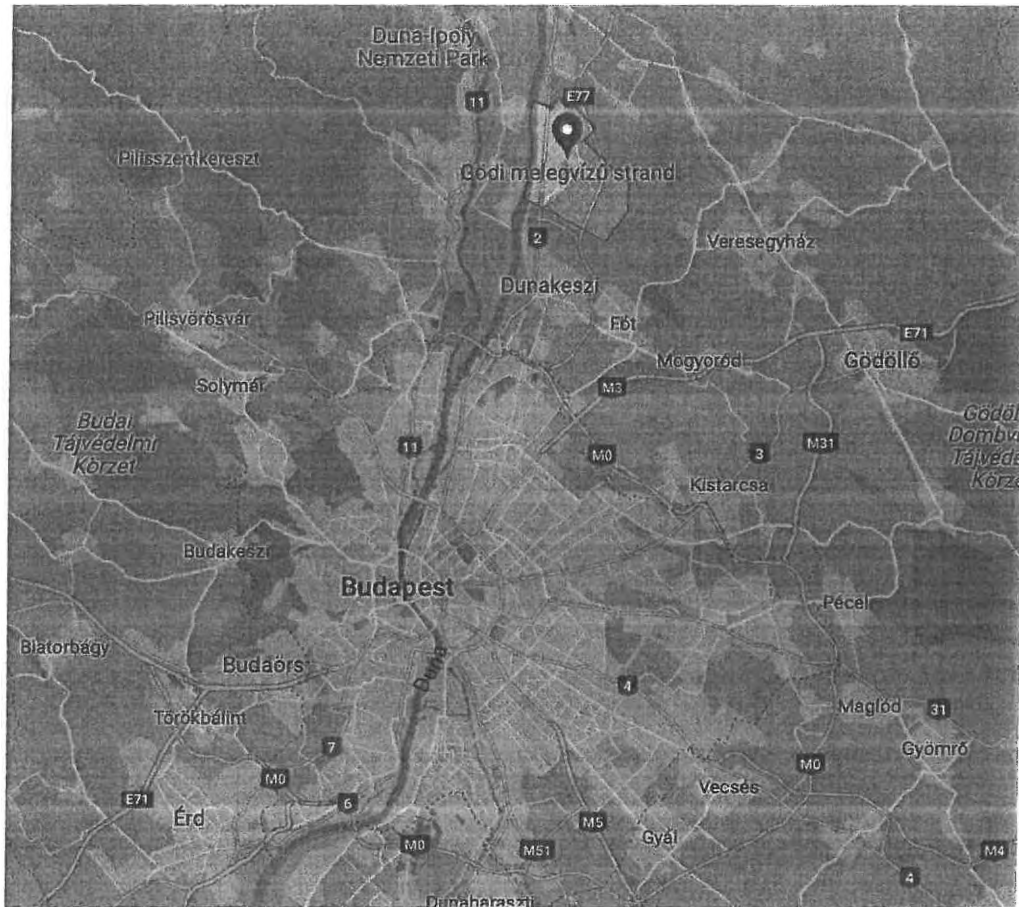


helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

TÉRKÉPEK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakorzó 2120, Vercsey u 3

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21153/2022

2022.05.24

Szektor : 36

GÖD

Belterület 6958/37 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak adóvezérlési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	adóvezérlési adatok kat.jöv. ha m2 k.fill.
. Kivett beépítetlen terület	0	768		

2. bejegyző határozat: 44658/2003.12.31
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 34486/2005.05.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 44658/2003.12.31eredeti határozat: 41417/2003.10.22
jogcím: adósvétel tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: megállapodás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Dóra János
szül. :
a.név :
cím :

törlő határozat: 34486/2005.05.06

5. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 39480/2005.09.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 34486/2005.06.06jogcím: adósvétel
jogállás: tulajdonos
név: MK. INMOBILE BAU KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1155 BUDAPEST Pázmány Péter utca
törzsszám: 13384557

törlő határozat: 39480/2005.09.14

6. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 49000/2008.11.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 39480/2005.09.14jogcím: adósvétel
jogállás: tulajdonos
név: ARIAS BAU KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1155 BUDAPEST Pázmány Péter utca 7
törzsszám: 13539888

törlő határozat: 49000/2008.11.03

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verecsy u. 3.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21153/2022

2022.05.24

Szektor : 3

GÖD

Belterület 6958/37 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ7. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 49001/2008.11.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 49000/2008.11.03

törlesztő határozat: 49001/2008.11.03

jogcím: eredeti állapot visszaállítása tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 34484/2005.05.06.
utalás: II /6.jogállás: tulajdonos
név: MK. IMMOBILE BAO KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1155 BUDAPEST Pázmány Péter utca 7
törzsszám: 133845578. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 49001/2008.11.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 49001/2008.11.03

törlesztő határozat: 49001/2008.11.03

jogcím: eredeti állapot visszaállítása tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 44658/2003.12.31
utalás: II /7.jogállás: tulajdonos
név :
szül. :
a.név :
cím :9. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 49001/2008.11.03
eredeti határozat: 34486/2005.05.06jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: eredeti állapot visszaállítása tulajdoni hányad: 0/1 49000/2008.11.03.
jogállás: tulajdonos
név: MK. IMMOBILE BAO KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1155 BUDAPEST Pázmány Péter utca 7
törzsszám: 13384557

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44658/2003.12.31

törlesztő határozat: 37020/2004.07.02

eredeti határozat: 41100/2003.10.22

Szennyvíz vezetéki elágazási jog

jogosult:

név: DMV DUNA-MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT törzsszám: 10863877
cím : 2600 BACSKA Béla Zoltán út 3.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34486/2005.05.06

törlesztő határozat: 34486/2005.05.06

Tulajdoni hányad eladással történt eladás

jogcím:

név: MK. IMMOBILE BAO KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 13384557
cím: 1155 BUDAPEST Pázmány Péter utca 7

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Varsány u. 3.

Oldal:

3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21153/2022

2022.05.24

Szektor : 3

GÖD
Beltérlet: 6958/37 helyrajzi szám

Felvitel: az Állás Járó
III./K.É.S.Z

bejegyző határozat, érkezési idő: 32230/2006.02.15

közlő határozat: 32230/2010.06.14

Végrehajtási jog 4 269 434 FT, azaz négyul-
lisd-kétszázhatvanháromezer-négy-
százharmincezer forintig.

Végrehajtási jog 4 269 434 FT, azaz négyul-
lisd-kétszázhatvanháromezer-négy-
százharmincezer forintig.

Jogosult:
név: ERSZ MEGYEI TULÉKHELYVÁLTAL
cím: 1149 BUDAPEST XIV. KER FOGARASI ÚT 3

bejegyző határozat, érkezési idő: 38657/2006.07.10

közlő határozat: 49000/2008.11.03

Önálló részegen bejegyzés a DECIAN KFT. tulajdoni jog bejegyzés iránti kérelme elutasítása.

bejegyző határozat, érkezési idő: 38595/2007.05.04

közlő határozat: 49000/2008.11.03

Önálló részegen bejegyzés az Actlan Bau Kft. és az NK Jánosi Kft. bejegyzési kérelme elutasítása.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 48898/2004.06.04
Végrehajtási jog 4 885 104 FT, azaz négyul-
lisd-hatvanháromezer-négyezer-hatvan-
háromezer forintig, és járóul-
lisd-kétszázharmincezer-négyezer-hatvan-
háromezer forintig.
a 24.V.1454/2008/10 számú megkeresés
jogosultja:
név: Tárnok Györgyné
sz. név:
szül. n.
a. név:
cím:

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 48863/2008.10.29
Jelzálogjog 721 470 FT, azaz százharmincezer-
háromezer-hatvanháromezer-négyezer-hatvan-
háromezer forintig, jogcímen - a 16954/2008/20339
számú megkeresés alapján.
jogosultja:
név: GÖD VÁROS ÖNKÖZMŰVELŐTÁRSASÁG
cím: 2131 GÖD, KÖZTÉR UT 81.

bejegyző határozat, érkezési idő: 33384/2009.03.13

közlő határozat: 33384-2/2009.05.04

Önálló részegen bejegyzés Fellegbányás Dorina János részéről a 32230/2006. számú határozattal szemben

Folytatás a következő lapon

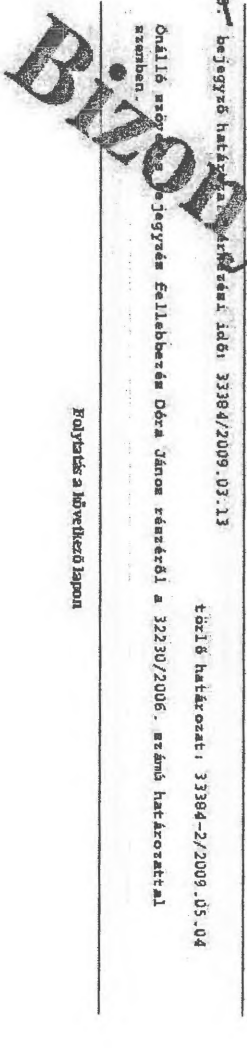
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Veregyi u 3

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/21153/2022

2022.05.24

GOD

Szektor : 3

Belterület 6958/37 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R É S Z

39. bejegyző határozat, érkezési idő: 33372/2009.03.13

törölő határozat: 33372/2009.05.04

Önálló szöveges bejegyzés fellebbezés Dóra János részéről a 46898/2008. számú határozattal szemben.

40. bejegyző határozat, érkezési idő: 33382/2009.03.13

törölő határozat: 33382/2009.05.04

Önálló szöveges bejegyzés fellebbezés Dóra János részéről a 46898/2008. számú határozattal szemben.

41. bejegyző határozat, érkezési idő: 33384-2/2009.05.04

törölő határozat: 49001/2008.11.03

eredeti határozat: 33382/2009.03.13

Önálló szöveges bejegyzés fellebbezés Dóra János részéről a 49.001/2008. számú határozattal szemben.

42. bejegyző határozat, érkezési idő: 49001/2008.11.03

törölő határozat: 40729/2009.09.18

Önálló szöveges bejegyzés elutasítva Dóra János tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme.

43. bejegyző határozat, érkezési idő: 40729/2009.09.18

törölő határozat: 39717/2010.06.14

Végrehajtási jog 2 427 392 FT, plusz kétnyolc-négyezreztíz-háromszázkilencvenkettő FT és járulékos erejéig adótartozás jogcímen.

jogosult:

név: ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI KÖZMŰVELŐSI HIVATAL törzsszám: 15303086

cím : 1054 BUDAPEST, Veregyi utca 2

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

TULAJDONI LAP VÉGE

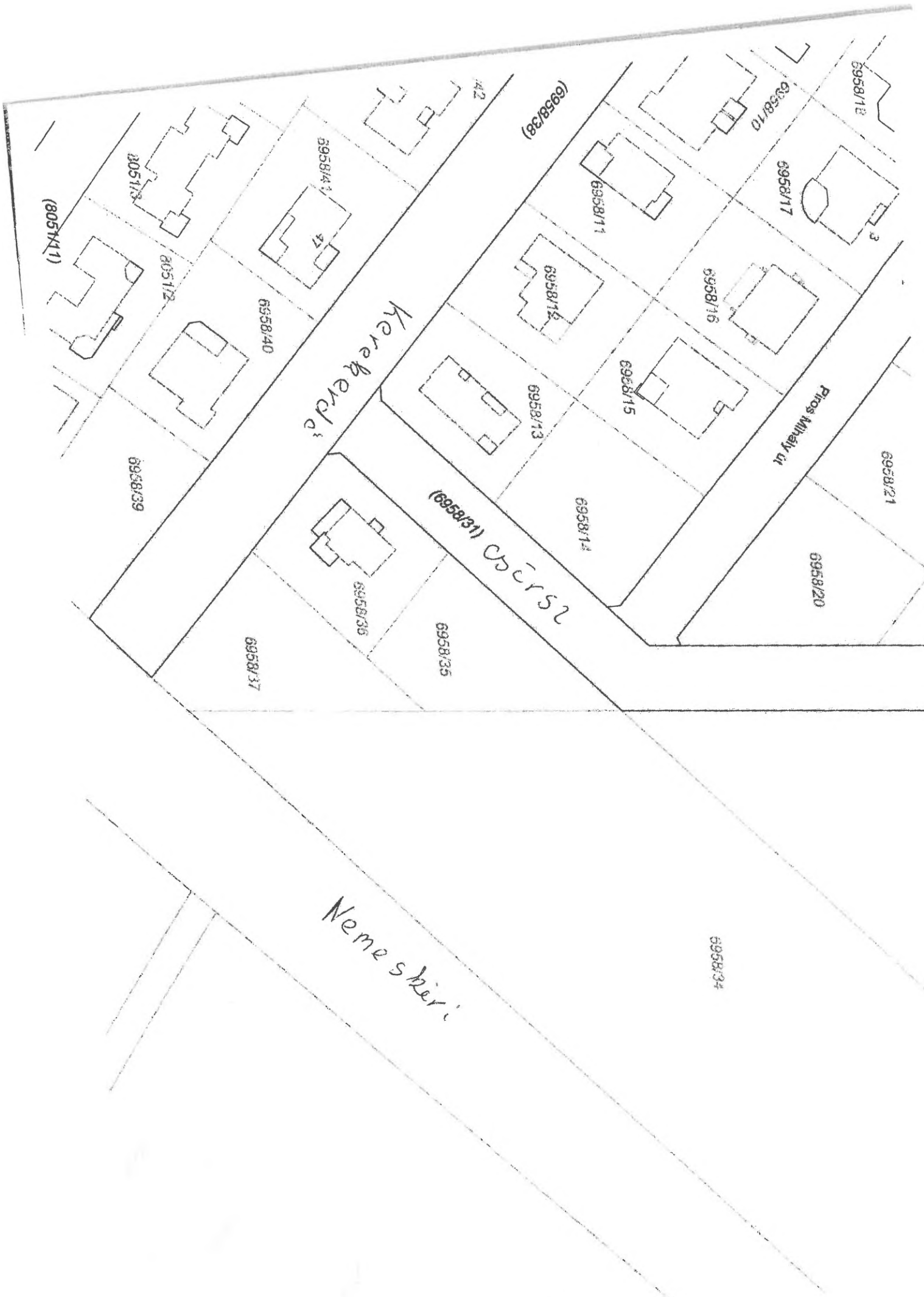
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



(8057/41)

6958/39

6958/40

6958/37

6958/41

Kerekerda

6958/36

6958/35

(6958/31) Csörös

6958/12

6958/13

6958/14

6958/15

6958/16

Piros Mihály út

6958/20

6958/17

6958/10

6958/12

6958/21

6958/34

Nemeskeri

HATÁROZAT

16/2020. (I. 27.) Képviselő-testületi határozat

"Göd belterület 6958/37 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása"

16/2020. (I. 27.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

dönt a Göd belterület 6958/37 hrsz. alatti ingatlan megvásárlásáról 5.340.000 Ft vételáron, felhatalmazza a polgármestert a Vagyonrendezővel történő adásvételi szerződés megkötésére és a kapcsolódó nyilatkozatok aláírására.

Javasolja, hogy a 2020. évi költségvetésben a forrás kerüljön betervezésre.

Felelős: Balogh Csaba polgármester

Határidő: azonnal

Határidők, felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: Balogh Csaba

K. m. f.

A kivonat hitelesül: jegyzőkönyvvezető



H A T Á R O Z A T

485/2021. (VIII. 31.) Képviselő-testületi határozat

"A Göd belterület 6958/37 hrsz.-ú ingatlan megvásárlása"

485/2021. (VIII. 31.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

megeősíti és fenntartja a 16/2020. (I. 27.) számú Ök. határozatot, amelynek értelmében a Göd belterület 6958/37 hrsz. alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 5.340.000 Ft összegű vételáron megvásárolja abban az esetben, amennyiben a vásárlás előtt megrendelt ingatlanforgalmi értékbecslés szerint az ingatlan megállapított forgalmi értéke eléri a vételár összegét.

Felhatalmazza a polgármestert a vagyonrendezővel történő adásvételi szerződés megkötésére és a kapcsolódó nyilatkozatok aláírására.

Forrás: feladattal nem terhelt tartalék

**Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal**

Határidők, felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző

K. m. f.

A kivonat hitelül: jegyzőkönyvvezető

18344/2021 AUG 04

Érkezett: 2021 AUG 04

Szám: 09/378-4/2021 Előadó:

Előadó: Dr. Vondolák R. Melléklet:

CÉL-ORG KFT.

1126 Bp. Németvölgyi út 8.
 Telefon: (1) 204-1976 Fax: 204-1972
 E-mail: celorgkft@gmail.com
 Postacím: 1539 Budapest, PF.: 630

Dátum:
 Ügyintéző:
 Iktatószám: 266/2250/21
 Küld. típusa: tértivevény

Göd Város Önkormányzat
 2131 Göd, Pesti út 81.

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: 3.Vpk.136/2016.
 Adós cég: MK Immobile Bau Kft V.R.
 Székhely: 1155 Budapest, Pázmány Péter u. 7.

Tisztelt Önkormányzat!

Az MK Immobile Bau Kft VR tulajdonában álló Göd belterület 6958/37 hrsz alatt felvett kivett beépítetlen terület megnevezésű, 768 m² területű ingatlanra vonatkozó Göd Város Önkormányzat 5.340.000.-Ft összegű vételi ajánlatát Tárnok Györgyné elfogadta.

Az ingatlan tulajdoni lap III. részében szereplő terhek:

III/6. Bejegyző határozat: 46898/2009.09.26.

Végrehajtási jog: 4.885.104,-Ft azaz: négy millió-nyolcszáznyolcvanötezer-egyszáznegy forint fő követelés és járulékaik erejéig a 24.V.1454/2008/10. sz. megkeresés alapján történt.

Jogosult: Magánszemély

III/7. Bejegyző határozat: 48663/2008.10.29.

Jelzálog jog 721.470,-Ft azaz: hétszázhuszonegyezer-négyszázhetven forint tartozás erejéig - önkormányzati adótartozás (bírság) jogcímen – a 16454/2008/20339 sz. megkeresés alapján.

Jogosult: Göd Város Önkormányzata törzsszám:15731106 2131 Göd, Pesti út 81.


A fentiekből megállapítható, hogy első ranghelyen Tárnok Györgyné rendelkezik bejegyzett végrehajtási joggal, így bejövő bevételből a kielégítési sorrend az alábbi:

1. Tárnok Györgyné
2. Göd Önkormányzat

Felhívjuk a Tisztelt Önkormányzat figyelmét, hogy a fentiekkel kapcsolatosan a kézhezvételtől számított 15 napon belül a vagyonrendező felé észrevételt tehet. Észrevétel hiányában fentiekben megjelölt kielégítési sorrend megjelölést az Önök részéről a vagyonrendező elfogadottnak tekinti.

Budapest, 2021. július 28.

Tisztelettel:


 Dr. Vadas Éva
 vagyonrendező