

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Ajánlat a Göd belterület 2052/23/A/2 hrsz alatti ingatlan megvételére	
Az előterjesztés tartalma:	valamint tulajdonostársa 2022. 11. 09. napján érkezett levelükben felajánlották megvételre Göd Város Önkormányzatának a Göd belterület 2052/23/A/2 hrsz. természetben a Göd Zimpel Károly utca 4./B szám alatti társasházi ingatlanban fennálló, összesen 65% arányú tulajdonrészüket.	
Ülés fajtája*:	Nyílt	
Előterjesztő neve:	Balogh Csaba polgármester	
Az előterjesztést készítette:	dr. Kolláth Balázs	<i>dr. Kolláth Balázs</i>
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma**:	2022. 11. 17.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/>	
	Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/>	
	Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/>	
	Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Az előző döntés eredménye (határozatszám): Előzmény mellékletként csatolva: <input type="checkbox"/>
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: <i>Székfoglalás</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 checked="" type="checkbox"/>	NINCS: <input 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"/>	<i>[Signature]</i> jegyző

* nyílt vagy zárt



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



ELŐTERJESZTÉS

**Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete,
Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottsága
soron következő ülésére**

Tárgy: Ajánlat a Göd belterület 2052/23/A/2 hrsz alatti ingatlan megvételére

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

Likerecz Zoltán (), valamint tulajdonostársa 2022. 11. 09. napján érkezett levelükben (1.sz. melléklet) felajánlották megvételre Göd Város Önkormányzatának a Göd belterület 2052/23/A/2 hrsz. természetben a Göd Zimpel Károly utca 4./B szám alatti társasházi ingatlanban fennálló, összesen 65% arányú tulajdonrészüket. Az ingatlanban Göd Város Önkormányzata 35% tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Az ingatlan jellemzőit a tulajdonostársak által készített ingatlan értékbecslés tartalmazza (2.sz. melléklet)

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet a napirendi pont megtárgyalására, illetve a határozati javaslat elfogadására!

Mellékletek:

1. tulajdonos levele
2. ingatlan értékbecslés
3. tulajdoni lapok

Határozati javaslat (A)
.../2022. (.....) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

elhatározza a Göd belterület 2052/23/A/2 hrsz., természetben a Göd Zimpel Károly utca 4./B szám alatti társasházi ingatlant megvásárolja.

Felkéri a polgármestert, hogy készíttessen értékbecslést az ingatlanra vonatkozóan és azt terjessze a Képviselő-testület elé.

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

Határozati javaslat (B)
.../2022. (.....) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a Göd belterület 2052/23/A/2 hrsz., természetben a Göd Zimpel Károly utca 4./B szám alatti társasházi ingatlant nem kívánja megvásárolni a tulajdonos által ajánlott (85.700.000.- forint) áron.

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

2022. 11. 17.

Tisztelettel:



Balogh Csaba
polgármester

24774 2022 NOV 09.

Kolláth Balázs

Küldő:

Likerecz Zoltán

Polgármesteri Hivatal, Göd		
Érkezett: 2022 NOV 09.		
Szám:	09/836-1	Előirat 2022
Előadó:	dr. Kolláth B.	Melléklet

Címzett:

Göd Polgármesteri Hivatal

Önkormányzati Koordinációs osztály

Polgármester részére

Göd

Pesti út 81.

2131

Tárgy: Ajánlat, Göd, Zimpel Károly útca 4. , Hrsz: 2052/23/A/2 ingatlan vásárlásra

Tisztelt Polgármester Úr!

Göd, Zimpel Károly útca 4. szám alatti ingatlan tulajdonjogát örökölttem meg 2021.11.08.- án.
Hrsz: 2052/23/A/2 Az örökhagyó testvérével együtt.

Az ingatlan tulajdoni aránya 65% az örökösöké, 35% az önkormányzaté. Az örökölt ingatlan 7 apartmanból és egy könnyű szerkezetű hozzáépített lakrészből áll. A telek 805 m².

Az önkormányzat 2008.03.19.- én vásárolta meg tulajdonrészét, majd 2009. 01. 16.- án alakult társasházzá. Az eladó néhai Likerecz József volt. (

Mi örökösök egyetértésben határoztuk el, hogy az ingatlan részünket értékesítjük. Így merült fel, hogy az önkormányzatnak ajánlanánk a megvétel lehetőségét.

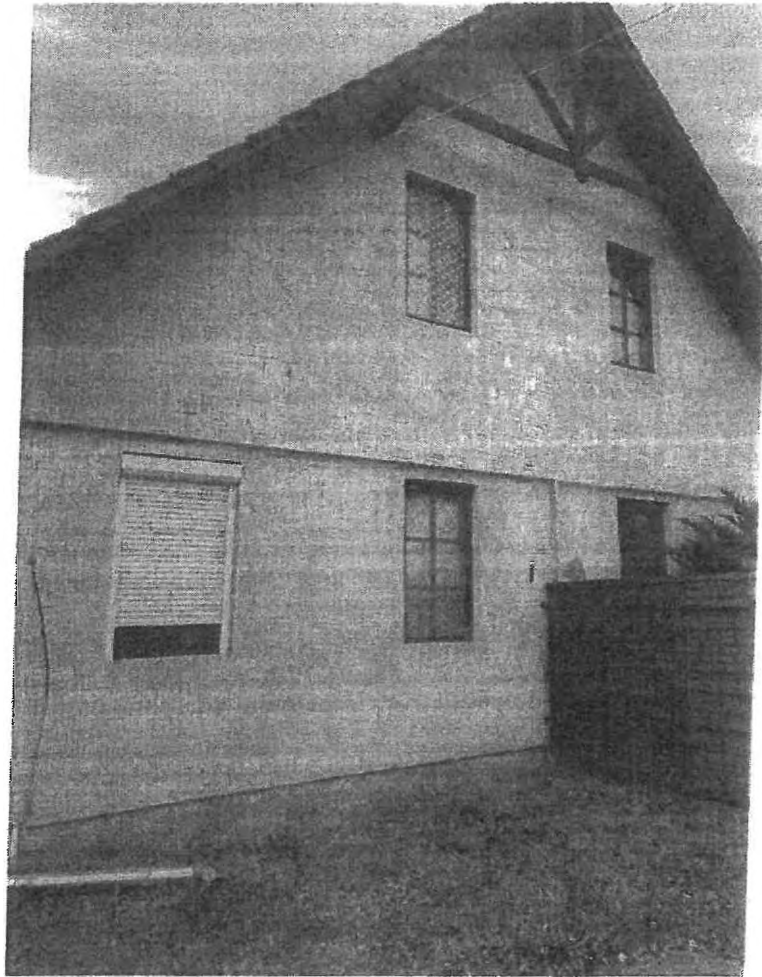
A levél tartalmaz Otthon Centrum által újonnan készített hivatalos ingatlanbecslést és ezt az árat szeretnénk kérni az ingatlanért, ami 85.700.000 Ft- ot állapít meg.

Kérem mérlegeljék a lehetőséget és számítok mielőbbi válaszára.

Üdvözlettel: Likerecz Zoltán

Oroszlány, 2022. 11. 04.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS



**A 2131 Göd, Zimpel Károly utca 4/b. sz. alatti,
2052/23/A/2. helyrajzi számú ingatlan
FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE**

Készítette:

Dr. Jánoki Szilvia

2131 Göd, Hársfa utca 40.

Telefon: +36 70 454 5093

Az értékelés kelte: 2022. október 12.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY, ÉRTÉKELŐI NYILATKOZAT.....	3
II. AZ ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE.....	5
II.1. A megrendelő adatai, utasításai.....	5
II.2. Értékelés célja, módszere, időbeli hatálya.....	5
II.3. Helyszíni szemle.....	8
III. AZ INGATLAN LEÍRÁSA.....	8
III.1. Az ingatlan főbb paraméterei.....	8
III.2. Piaci környezet bemutatása.....	9
III.3. Az ingatlan tágabb környezetének leírása.....	10
III.4. Helyi ingatlanpiaci sajátosságok.....	13
III.5. Az ingatlan szűkebb környezetének leírása.....	17
III.5.1. Műszaki és funkcionális diagnosztika.....	19
III.5.2. Helyiséglista.....	21
III.5.3. Közművek, gépészet.....	21
IV. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSSE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERTANNAK MEGFELELŐEN.....	22
V. FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, JAVASLATOK	23
VI. FÜGGELÉK.....	24

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

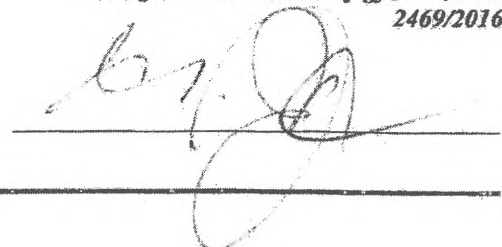
Megbízó:	Likerecz Zoltán
Az ingatlan címe:	2131 Göd, Zimpel Károly utca 4/B.
Helyrajzi száma:	Göd belterület 2052/23/A/2
Ingatlan megnevezése:	lakás
Ingatlan alapterülete:	162 m ² (tulajdoni lapon: 126 m ²)
Értékelés célja:	Valós forgalmi érték megállapítása
Értékelés módszere:	Piaci összehasonlító módszer
Értékelt jog:	önálló tulajdon (társasházi lakás tulajdon)
Jelenlegi készültsége:	100 %
Helyszíni szemle időpontja:	2022. október 12.
Értékelés fordulónapja:	2022. október 12.
Ér. ényesség határidője:	2022. december 31.
Értékelő neve:	Dr. Jánoki Szilvia

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló korrigált fajlagos átlagár: 528.928.-Ft/m² azaz Ötszázhuszonnyolcezer-kilencszázhuszonnyolc forint / m²
Piaci adatok összehasonlításán alapuló korrigált, kerekített forgalmi érték 85.700.000.-Ft azaz Nyolcvanötmillió-hétszázézer forint

Göd, 2022. október 12.

Dr. Jánoki Szilvia
2131 Göd, Hársfa utca 40.
Telefon: +36 70 454 5093
Pest Megyei ingatlanvagyon-értékelői
és ingatlanközvetítői névjegyzék száma:
2469/2016



Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékelő
06 70 454 5093
janoki.szilvia@gmail.com

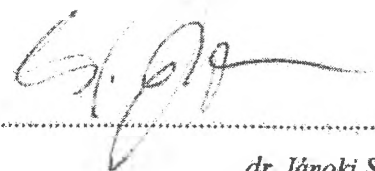
Értékelői nyilatkozat:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy

- az ingatlan értékelését a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával a legjobb tudásom szerint végeztem;
- az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre;
- az értékelés során felhasznált információk a tulajdonostól, illetve igazolható forrásokból származnak;
- a megállapított érték nincsen kapcsolatban az értékelési díjjal, az értékelést független szakértőként végeztem;
- a jelen értékelésben az értékre vonatkozóan kijelentett megállapítások az ingatlanpiacról származnak, nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak;
- az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

A szakvéleményt csak az abban megjelölt célra lehet felhasználni. Minden további felhasználás csak a szakvélemény készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Kelt: Göd, 2022. október 12.



*Dr. Jánoki Szilvia
ingatlan értékelő*

II. AZ ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

II.1. A megrendelő adatai, utasításai

A megrendelő neve: Likerecz Zoltán
A megrendelő címe: 2840 Oroszlány, Fürst Sándor utca 32. fszt. 2.
A megrendelő kapcsolata az ingatlannal: a megrendelő az ingatlan tulajdonosa.
A megrendelő utasításai: a megrendelőnek különleges utasításai nem voltak.

II.2. Az értékelés célja, módszerei, időbeli hatálya

Az értékelés célja:

A megbízó forgalmi értékbecslés elkészítését rendelte meg az ingatlan piaci értékének meghatározására, értékesítés céljából.

Az értékelés módszerei:

A szakvéleményt az óvatos értékbecslés elveit követve készítettem el. Kijelentem, hogy a munkám díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve az ingatlan forgalmi értékének megállapításához semmiféle érdekem nem fűződik.

A valós piaci (forgalmi) érték megállapításának fontosabb szempontjai:

- területi elhelyezkedés, nagyság, méret és alak;
- környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség;
- infrastruktúra;
- jelenlegi hasznosítás és a hasznosíthatóság;
- az adott terület egyéb jellemzői;
- az épület építésének ideje, építésügyi előírásoknak való megfelelés;
- műemléki védettség;
- állapota, szükséges felújítások, karbantartottsága, utolsó felújítás ideje és annak minősége;
- közművesítés mértéke.

Az általános gyakorlatnak megfelelően három fő értékelési módszer alkalmazásával kerülhet sor egy vagyontárgy valós piaci értékének meghatározására:

1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés:

A piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat hasonlítjuk össze az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Megállapítjuk az összehasonlítás elemeit, és a különbségeket korrekciós tényezőkkel vesszük figyelembe (azaz kiigazításokat végzünk az olyan tényező különbségek kiküszöbölésére, mint például az elhelyezkedés, vagyontárgy kora, műszaki állapota, környezeti eltérések) és ennek megfelelően alakítjuk ki a forgalmi értéket.

2. Költségalapú értékelés:

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének (pótlásának) költségei alapján állapítjuk meg, úgy, hogy a becsült költségeket az idő múlása és a fizikai állapot romlása miatti avulásokkal („értékcsökkenéssel”) csökkentjük.

3. Hozamszámításon alapuló értékelés:

A módszer lényege az, hogy a vagyontárgy úgy is értékelhető, mint a bérleti piacon felkinálható ingatlan. Ez esetben az ingatlan birtoklásából származó jövőbeni hasznok jelenlegi értékét számítjuk, és ekkor az épületeket, mint befektetési típusú vagyontárgyakat vesszük figyelembe. A jövedelem megközelítés a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbe adásakor keletkeznének.

<p>A három módszer közül a piaci megközelítés alapján végeztem az értékelést, összehasonlító adatok segítségével.</p>
--

Az összehasonlítás során a vizsgált ingatlanokhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontam be. Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje,
- eladás/ajánlat körülményei,
- az ingatlan elhelyezkedése, környezete, infrastruktúrája, épület műszaki állapota,
- épületen belüli elhelyezkedés,
- infrastruktúra,
- műszaki jellemzők, minőség.

Az összehasonlítás során a viszonyítási alapot az 1 m² nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségek miatt szorzókkal igazítottam ki az alapelemek adatainak, jellemzőinek függvényében.

Fontosabb fogalom-meghatározások, jogszabály-helyek az értékeléshez:

Piaci érték:

A piaci érték az a legvalószínűbb ár, amelyen egy ingatlan kompetitív és nyílt piacon, tisztességes értékesítési feltételek között értékesíthető, amikor mind a vevő, mind az eladó körültekintően és a kellő információk birtokában jár el, azt feltételezve, hogy az árat indokolatlan tényező nem befolyásolja. Ez a meghatározás implicit módon magában foglalja a meghatározott napon lezajló adásvételt, valamint a tulajdonjognak az eladóról a vevőre szállását az alábbi feltételek megléte mellett:

*Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékbecslő
06 70 454 5093
janoki.szilvia@gmail.com*

- a vevő és az eladó jellemzően motivált;
- mindkét fél rendelkezik a szükséges információkkal vagy tanácsokkal, és az általuk megítélt legjobb saját érdekük szerint járnak el;
- az ingatlan megfelelő ideig állt nyílt piaci értékesítés alatt;
- a fizetés készpénzben vagy ehhez hasonló pénzügyi konstrukcióban történik;
- az ár az értékesített ingatlan vonatkozásában elfogadható ellenértéket képvisel, amelyet az értékesítésben érintett személy által nyújtott speciális vagy kreatív finanszírozási, illetve értékesítési engedmények nem befolyásolnak.

„Készpénz vagy hasonló konstrukció” jelentése:

- készpénzben történő fizetés az eladónak, amely készpénz a vevőtől vagy harmadik fél hitelezőtől is származhat, vagy
- az eladó által biztosított finanszírozás, ami megegyezik egy harmadik fél által nyújtott finanszírozással, beleértve a tőke fizetőrészeit és a kamatlát is.

A definíció nem követeli meg azt a feltételt, hogy a vevőnek kell a vételár 100%-át készpénzben biztosítani, és nem vehet igénybe harmadik fél által nyújtott finanszírozást.

Fajlagos egységár:

A vagyontárgy értékének valamilyen vetítési alpra való vonatkoztatása. Ingatlan esetében leggyakrabban az ingatlan nettó összes területére vetítjük az értéket, így a fajlagos érték mértékegysége: Ft/m².

Funkcionális / műszaki diagnosztika: egy rendszer vagy objektum állapot-minősítése annak alapján, hogy mennyire alkalmas az eredeti rendeltetéseinek / műszaki követelményeinek ellátására. Az információszerzés a rendszer vagy objektum (épület-építmény) megbontása nélkül, annak határfelületéről történik. Az állapot-meghatározás a hibajelenségek meghatározásával és súlyozásával történik.

253/1997. (XII.20) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről:

Fogalom-meghatározások:

Alapterület (nettó alapterület): helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Őnálló parkoló terület: nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

Lakószoba: a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi a pihenést (alvást) és az otthoni tevékenységek folytatását – kivéve a jövedelemszerzést szolgáló munkavégzést – és az azokhoz kapcsolódó berendezések elhelyezését.

Az értékelés időbeli hatálya:

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 5. § -a alapján az értékelési szakvélemény időbeli hatálya az értékelés készítésének időpontjától (fordulópont) számítva legfeljebb 90 nap.

II.3. Helyszíni szemle:

Az ingatlan szemrevételezése céljából helyszíni szemlét tartottam 2022. október 12. napján. A helyszíni szemlén a megrendelő jelen volt. A helyszíni szemle során bontással járó feltárásokat nem végeztem, így abból a feltételezésből indultam ki, hogy az ingatlanban nincs olyan rejtett hiányossága vagy hibája, amelyet csak részletes műszeres vizsgálattal vagy egyéb szakértői vizsgálattal lehetne megállapítani. A helyszíni szemle során rendelkezésemre bocsátotta a megbízó az ingatlanhoz kapcsolódó alábbi dokumentumokat:

- helyrajzi szám
- Göd, Zimpel Károly utca 4. sz. Társasház felmérési terv (földszint és tetőtér).

A szakértői szemle során

- bejártam az ingatlant, megtekintettem az épületet, a helyiségeket, megállapítottam és rögzítettem a műszaki állapotukat,
- szükség szerinti méréseket végeztem,
- a megbízó ingatlanhoz kapcsolatos szóbeli tájékoztatását jegyzetben rögzítettem,
- tanulmányoztam az ingatlan környezetét,
- fényképfelvételeket készítettem.

III. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

III.1. Az ingatlan főbb paramétereit:

2052/23/A/2.

helyrajzi számú ingatlan főbb adatai az ingatlan-nyilvántartás

2022. október 12-i állapota szerint

Ingatlan megnevezése:	Lakás
Ingatlan elhelyezkedése:	Belterület
Tulajdonjog formája:	társasházi
Mérete:	126 m ²

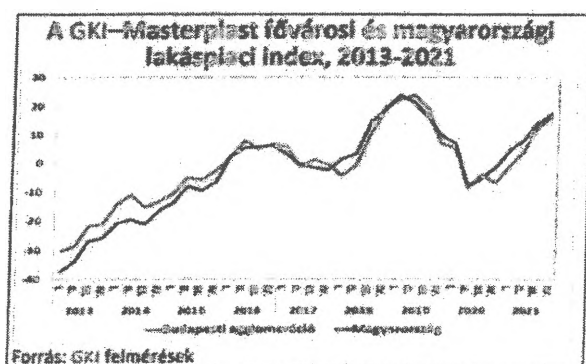
Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékelő
06 70 454 5093
janoki.szilvia@gmail.com

Tulajdonos:	Likerecz Zoltán 3/6, Nyári Sándor 2/6, Nyári Sándor 1/6
Korlátozások, terhek:	Jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom Magyar Állam 400.000.-Ft.
Széljegy:	nincs

III.2. Piaci környezet bemutatása

Ingyenpiac:

A GKI-Masterplast negyedévente szervez felmérést az ingatlannal foglalkozó cégek (fejlesztők, forgalmazók, tanácsadók és üzemeltetők), valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. Az aktuális jelentésében, amely a 2021. decemberi lakáspiaci felmérés eredményeit foglalja össze, 108, ingatlanokkal foglalkozó cég válaszolt. A használt lakások árai a következő 12 hónapban 3-6%, az új lakásokéi 7%-kal emelkedhetnek - a kapott válaszok szerint.



A lakáspiaci indexek 2020 második negyedévében érték el a mélypontot, azóta lényegében folyamatos javulás érezhető. Ebbe az alapvetően javuló trendbe illeszkednek a jelen felmérési eredmények is. A GKI-Masterplast fővárosi lakáspiaci indexe (amely az ingatlanos cégek, illetve a lakosság várakozásait sűríti egyetlen számba) negyedéves alapon 4 ponttal emelkedett, ami éves alapon jelentős, 24 pontos növekedést jelent. Az ország egészére vonatkozó lakáspiaci index negyedéves alapon bő 3, éves alapon 23 ponttal növekedett. 2021 decemberében mindkét index két és fél éves csúcsára ért fel, a lakáspiaci várakozások már alig maradnak el a 2019-es csúcsponttól.

A lakások árának és bérleti díjának: következő 12 hónapban várható változása, 2021. december (százalékban a jelenlegi árakhoz képest)

budapesti használt lakóingatlanok	3 (4,4)
kelet-magyarországi használt lakóingatlanok	4 (2,7)
nyugat-magyarországi használt lakóingatlanok	6,3 (2,7)
használt lakások országos átlag	4,6 (3,3)
új építésű lakások országos átlag	8 (7)
bérleti díjak országos átlag	3 (3)

Zárójelben az előző – 2021. júniusi - felmérés adatai.

Forrás: GKI felmérések

Budapesten a használt lakások árának stagnálására, a vidéki körzetekben ezek növekedésére számít a megkérdezettek többsége. Budapesten 3, vidéken 4-6 %-os áremelkedésre lehet számítani, a leggyorsabb áremelkedés a nyugat-magyarországi körzetben várható. Az új építésű lakáspiacon a megkérdezettek kétharmada áremelkedésre számít a következő egy évben, csökkenésre lényegében senki sem gondol. A közeljövőben 7-8 %-os áremelkedés várható. A lakásbérleti piacon a fővárosban a díjak emelkedésére, a vidéki körzetekben ezek stagnálására számít a többség. A következő egy évben 2-3 %-os díjemelkedés valószínű.

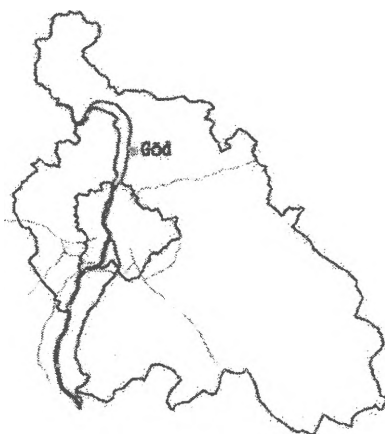
Forrás: GKI-Masterplast

III. 3. Az ingatlan tágabb környezetének leírása

A vizsgált ingatlan a Pest megyei Göd városban található.

Göd városa Pest megye északi részén helyezkedik el, a Duna bal partján, Budapesttől északra, Dunakeszi járásban. Az Országos Településfejlesztési Konceptióban (OKT) Göd a fővárosi agglomerációban, annak elővárosi gyűrűjében (a budapesti metropolisz térségben) fekszik. A Dunakanyar kapujának nevezett várost északról Sződliget és Sződ, keletről Csomád, délről Dunakeszi, nyugatról pedig a Duna határolja, illetve a Duna jobb partján Pócsmegyer és Surány.

Göd Pest megyén belüli elhelyezkedése és közigazgatási területe:



Képek forrása: Wikipédia

Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékelő
06 70 454 5093
janoki.szilvia@gmail.com

Göd ősidők óta lakott helynek számít. A területén újkőkori, majd réz-és bronzkori emberek telepedtek le. A település nevét először 1255-ben kelt oklevélben említik, amely évszám a címerében is megtalálható. Az oszmán uralom elején elpusztult a település, majd 1700-as évektől lassan települt újra Göd-pusztá, a mai Nemeskéri Kúria környékén. 1718-ban Madách László lesz a birtokosa Szöddel együtt. Felépül a Madách kastély és birtok. 1736-ban a Grassalkovich családi uradalom része lesz, kiépül a Göd-pusztai központ (Ilka-major), a Kincsem telep, pálinkaház és sörfőzde épül. A falu színtiszta magyar lakosokkal épül újjá. Visszaállítják a Gál-napi marha és baromfivásárokat, postakocsijarat indul. Ebben az időben Mayerffy József – későbbi tulajdonos – bérlő a pusztát, amelyen juhtenyésztés folyik, pincészet, gazdasági épületek épülnek. 1800 környékén megjelennek a hajómalmok a Dunán.

A vonatközlekedés beindulásának és a főváros közelségének köszönhetően 1890-től beindul Felsőgöd parcellázása, majd később Alsógödé is. Göd-pusztán iskola létesül, a kúria épületében posta-ügynökség, Nemeskéri-Kiss Miklós honvédezredes és Nemeskéri-Kiss Pál szeszgyárat, gazdasági vasutat és svájci mintára istállókat épített. Megjelenik Kis-Göd, a Villatelep. 1900 környékén téglá-és cementlapgyár üzemel 100 munkással, épületei egy része mai is áll, most vendéglők, boltok találhatóak bennük a főúton. Felsőgöd gyorsan fejlődik, helyi iskola, helyi újság indul, kaszinó nyílik, katolikus haranglábat helyeznek el a későbbi templom helyén. 1914-ben Felsőgöd kiválik Szödből és különálló településsé válik. Megépül az első gyógyszertár, az első mozi, temető. 1950-ben meleg vízforrást találnak, erre épül rá a mai Termál strand.

1919-ben a Tanácsköztársaság idején Gödnyaraló, Kisgöd, Gödpusztá, Ilkapusztá lakóhelyekből Göd néven már létrehoztak nagyközséget, de utána ezt hatálytalanították. 1921-től lett Felsőgöd nagy-, és Alsógöd kisközség. 1924-ben vált el Felsőgödtől közigazgatásilag Alsógöd, 1928-tól pedig nagyközségi rangot is kapott.

A döntően munkástelepülés Felsőgöd és a jellemzően jómódú villatulajdonosok lakta Alsógöd nagyközséggé 1970-ben egyesül. A település 1999-ben városi rangot kap. A városhoz 2014-ben csatlakozott Szöd-Nevelek.

A város területi elhelyezkedéséből és fiatalságából következően nem rendelkezik minden alapvető városi funkcióval, ezek nagy részének kiépítése azonban nem is lehet egyelőre a város célja, a hiányzó funkciókat elsősorban kistérségi szinten kell hogy pótolják. A város alapvetően lakófunkciókat lát el, emiatt munkaképes lakóinak többsége napi ingázó (2005-ös felmérés alapján a munkát végző lakosság 68%-a), akik elsősorban Budapestre és a közeli Vácra járnak dolgozni.

Ma már a mintegy **24,38 km² területű Göd lakosainak száma 2019-ben 21.027 fő.**

/ hivatkozás: <http://nepesseg.com/pest/god/>

Az utóbbi években, 2002-től, majd a válságot követően 2015-től, a város **kedvelt agglomerációs kiköltözési célponttá vált**, amelyet a városvezetés újabb földterületek parcellázásával ösztönöz. A már kialakult és

lassan teljesen beépített, a termálfürdő köré épült Oázis lakópark mellett dinamikus ütemben fejlődik a Termál Lakópark, illetve megkezdtek az un. Temető-tábla parcellázását a legújabb lakópark kialakításához.

A településen jelentős **gazdasági erőt** képvisel Göd-Újtelep – Bócsa – délkeleti határába 2001-ben telepített Samsung SDI gyár, amely bővítése, mint kiemelt kormányzati beruházás, 2017-től megkezdődött és még most is folyamatban van. Az eredetileg tv-képcsövek gyártására majd összeszerelésére telepített gyár jelenleg akkumulátor-gyártást és -összeszerelést végez.

A városban két állami fenntartású **általános iskola**, az emelt szintű nyelvoktatást képviselő Huzella Tivadar Általános Iskola, valamint az alapfokú művészeti intézményként is funkcionáló Németh László Általános Iskola működik, továbbá egy alapítványi fenntartású iskola is rendelkezésre áll (Búzaszem Általános Iskola). A **középfokú oktatást** a Piarista Szakközépiskola, Szakgimnázium és Kollégium képviseli.

A város népességének alapfokú **egészségügyi ellátását** az alsógödi és felsógödi, valamint az Egészségházban lévő gyermek- és felnőtt háziorvosi szolgálat és fogorvosi rendelőintézet látja el. A szakorvosi ellátást a Dunakeszi Szakorvosi Rendelőintézet biztosítja. A legközelebbi kórház Vácon található (Jávorszky Ödön Kórház).

Göd már a 19. században is a **sportolásra vágyók egyik kedvelt helye** volt. A város külterületi területein számos lovarda található, ahol angol és western stílusú lovas oktatást egyaránt végeznek. A Duna part sok vízi sportot űzőt vonzott már régóta, számos kajak-kenu klub és sportegyesület működik a városban, köztük kiemelkedő a Gödi SE Kajak-kenu szakosztálya. Az 1983-ban létrejött élvonalbeli utánpótlás nevelő egyesület eddig 197 magyar és egy ifi Európa bajnoki címet adott a kajaksportnak. Az egyesületből indult számos olimpikon, nemzetközi bajnok, többek között Kammerer Zoltán és Kulifai Tamás olimpiai bajnokok. A Gödi SE sportegyesületnek egyéb szakosztályai is sikeresek és kiváló sportolási lehetőséget adnak a helyi gyermekeknek, fiataloknak (pl. kézilabda, kosárlabda, labdarúgó, asztalitenisz, lovas, vízilabda, tollaslabda, tenisz szakosztály).

A Budapestről Szobig kanyargó, Gödöt átszelő **kerékpárút** pedig egyaránt kiváló lehetőség a családoknak és a kerékpározást sportból űző embereknek.

A város **három dunai stranddal** rendelkezik, valamint a **helyi termálfürdő és strand** szolgálja ki a fürdőzésre, úszásra vágyókat.

A **gödi Duna part egyedülálló természeti egység, a Világörökség része**. A Gödi sziget és holtág a Duna-Ipoly Nemzeti Park része. Az un. Homoksziget alacsony vízállásnál száraz lábbal megközelíthető, télen pedig a holtág akár korcsolyázásra is alkalmas.

Göd kiváló turisztikai célpont a különleges adottságai miatt, nem véletlen, hogy egyre többen választják állandó lakóhelyüknek is ezt a várost.

Göd **közúton** elsősorban a térség legjelentősebb útján, a 2. sz. főúton közelíthető meg, illetve a **2/A jelű gyorsforgalmi út** gödi leágazásán keresztül. A 2. és 2/A sz. főút, illetve a vasút nyomvonalának észak-déli

Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékbecslő

06 70 454 5093

janoki.szilvia@gmail.com

iránya a meghatározó Göd településszerkezetében, a kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolatok alulértékelték. Figyelembe véve Göd településszerkezeti adottságait, valamint a keleti településrészen várható nagyarányú lakóterületi- és gazdasági fejlesztéseket, az ezekhez kapcsolódó közlekedésfejlesztési igények kielégítésére Göd úthálózati adottságai nem kedvezőek, egyrészt az utcák keskeny szabályozási szélessége, másrészt a vasút keresztezési lehetőségének korlátai miatt. A belső úthálózatot a helyi önkormányzat folyamatosan fejleszti, a burkolt utak és járdák aránya növekszik.

A közösségi közlekedésben meghatározó a **Budapest-Szob nemzetközi vasútvonal** (Gödön három megállóval – Alsógöd, Göd és Felsőgöd), valamint a Budapest-Vác **távolsági autóbuszjárat** (19 városi megállóval).

A **helyi autóbuszjáratok** (1., 2. 2-es kiegészítő és 3. sz.) a város összes pontját összekötik.

A dunai közlekedést az alsógödi (Alsógödöt Szigetmonostorral összekötő) és a felsógödi (Felsőgödöt Suránnyal összekötő) révek biztosítják.

Tekintettel arra, hogy az utóbbi 20 évben Göd Budapest egyik legkedveltebb agglomerációs célpontja lett, a népességszám rohamos növekedésével a városban is gondot okoz a motorizáció megnövekedése. Problémát jelent az oktatási intézmények és a vonatállomások körüli parkolóhelyek szűkös volta, valamint a 2-es út (Pesti út) megnövekedett forgalma is feladatot ró a város vezetésére.

Az önkormányzati vezetés nagy hangsúlyt helyez a biztonságra, amelyet fokozott rendőri jelenléttel, állandó rendőrszolgálatral kíván elérni. A városban egy rendőrőrs működik.

III.4. Helyi ingatlanpiaci sajátosságok

A három elkülöníthető városrész: a mára már teljesen összenőtt Alsó-és Felsőgöd, valamint a továbbra is különálló szerkezeti egységet alkotó Bócsa (Újtelep). A legkésőbb beépült keleti belterületi területek is ma már önálló szerkezeti egységet alkotnak. A város gyors, az utóbbi 140 évben történt kiépülésének köszönhetően az észak-déli főközlekedési útvonalokról nyíló feltáró utcákra szerveződött tömbök és keresztutcák szabályos kialakítása a város egész területén tervezettségre utal. A sűrű úthálózattal jellemezhető településszerkezet homogén, a terület nagy részét alkotó családi házas övezetet nem tagolják, illetve alig szakítják meg más jellegű közterületek. A beépítésre szánt területek lakóterületekre (kertvárosias, kisvárosias és falusias), üdülőterületekre (hétvégi házas, üdülőházas), vegyes területekre (településközpont vegyes területek, intézményi terület), gazdasági területekre (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, gazdasági terület), különleges területre (strand, temető, sportterület, sport-rekreációs, katasztrófavédelmi, oktatási, egészségügyi, növénykert, szálló terület) tagozódnak.

A város sajátos, helyi karaktert is befolyásoló problémája a központ hiánya, a központképző intézmények térbeli szórtsága, mivel az intézmények szétszórt elhelyezkedése miatt egyik területet sem nevezhetjük valószínűs, sok funkciót ellátó településközpontnak. Ennek ellenére Alsógöd és Felsőgöd területén is

központnak nevezhető egy-egy terület. A Polgármesteri Hivataltól délre fekvő terület a Pesti út mentén és környezete Alsógöd kisebb központjának, míg a felsőgödi vasútállomás, az általános iskola és az óvodák, tehát az Ady Endre út környezete pedig Felsőgöd központjának tekinthető.

2019-ben a városban a lakások száma 7032 db volt, a népességet figyelembe véve ez 3 fő / lakás.

Forrás: <http://nepesseg.com/pest/god>

A 2001-es év jelentős változást hozott, hiszen a statisztikák szerint a város lakásállománya 453 egységgel bővült egy év alatt. Ennek oka lehet egyrészt üdülők lakássá minősítése is, a bővülés nagy része azonban a jelentős lakóterület fejlesztéseknek köszönhető. A tendencia tovább folytatódott, még 2003-ban is 346 új építési engedélyt adtak ki, ami 2007-ben még emelkedett is (352db). Az új építésű házakra kiadott használatbavételi engedélyek száma 2003-tól inkább csökkenő, majd stagnáló tendenciát mutat (forrás: Önkormányzat, Ép. hatósági osztály).

Forrás: http://www.terport.hu/webfm_send/3828

2008-tól a válság Gödön is érezte a hatását, a lakásépítési kedv visszaesett, azonban a kormányzati döntések következtében, amelynek keretében 2015-től bevezették a családok otthonteremtési kedvezményét (CSOK) és 2016-tól a lakásépítési ÁFA-t 27 %-ról 5 %-ra csökkentették, megnövekedett az újépítésű lakások száma. A fővárosi lakásárak rohamos növekedése következtében egyre többen választják az agglomerációs megoldásokat, így egyre többen választják kiköltözési célpontjukká Göd városát is. A kereslet növekedésével azonban a városban is elkezdődött 2014-től egy erőteljes ingatlanár-növekedés, az ingatlanárak fokozatosan felfelé kúsztak, amely áremelkedés a mai napig – ugyan mérséklődő ütemben, de – kitart.

Lakóingatlanok esetén Göd településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 229.954 Ft-ról 464.670.- Ft-ra nőtt. *(forrás: ingatlanet/*

Göd városa hivatalosan **3 városrészből tevődik össze: Alsógöd, Felsőgöd és Bócsa-Újtelep.** 2014-ben Sződ-Nevelek csatlakozott Gödhez, a városrész Felsőgöddel szerves egészet alkot, attól nem különül el.

Ingyenpiac szempontjából a városrészek eltérő ingatlanállományának és sajátosságainak megfelelően a területi elemzések ismertetésére **5 városrész került lehatárolásra: Felsőgöd, Alsógöd, Újváros, Központi Városrész (Központ) és Bócsa-Újtelep.**

Alsógöd a lakosokat tekintve Felsőgöd után a második legnépesebb városrész, Budapesthez a legközelebb helyezkedik el, Göd déli részén. A városrészen a beállt lakóterületek dominálnak, intézményi jelleg a Központ közelsége miatt nem alakult ki. A lakóterülettől eltérő használat miatt a városrészen belül elkülönül a Duna parti zöldterületi részek (pl. Szakáts-kert, Alsógödi strand és csónakházak területe), a Nemeskéri kiserdő, valamint a Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria körüli szálláshely-szolgáltató központ. Alsógödöt kertvárosias, illetve kisvárosias jellegű lakóterületek jellemzik, szabályos utcahálózata a Petőfi tér

kivételével nem tagolják terek. Az autós közlekedésbe a 2-es sz. út, illetve a Nemeskéri-Kiss Miklós úton keresztül a bócsai összekötő úton keresztül a 2/A. sz. út köti be. A kelet-nyugati haránt utak egy része még aszfaltozatlan, illetve a megnövekedett forgalom kiszolgálására azok szűk volta miatt is alkalmatlanok.

A tömegközlekedését az alsógödi részeknek egyrészt az Alsógödi vasútállomás biztosítja (Budapest – Szob vasútvonal), másrészt a helyi járatos és helyközi járatos buszoknak is vannak itt megállói.

Felsőgöd a város legnépesebb területrésze, az Ilka pataktól északra fekvő területek tartoznak ide. Itt található a városban a legtöbb vendéglátó ipari egység, valamint a legtöbb vállalkozás. Az elsősorban lakóterületi részekkel rendelkező városrész saját alközponttal rendelkezik, a város legjelentősebb haránt irányú közlekedési útvonala, az Ady Endre utca mentén, mindazonáltal a többi városrészhez hasonlóan itt sem alakult ki főtér. Felsőgöd lakóterületén elsősorban falusias és kertvárosias jegyek fedezhetők fel, az általában kisméretű telkeken az oldalhatáros beépítések fedezhetők fel. Kisvárosias jellegű lakóterület egyedül az Újvárossal határos délkeleti részeken alakult ki.

Felsőgöd területén az emeletes és tetőtér beépítéses házak mellett még nagy arányban vannak földszintes lakóépületek is. Ebben a városrészben nem fordulnak elő nagy arányban az Alsógödre jellemző üdülővillák. Zöldterületek a Bozóky tér kivételével nem alakultak ki.

Az autóközlekedésbe a városrészt a 2. sz. főút, a város legjelentősebb kelet-nyugati irányú közútja, az Ady Endre út, valamint Bócsa irányába a 2/A. sz. közút köti be. A haránt irányú utak rossz minősége és keskeny szélessége itt is problémát jelent a mindennapos közlekedésben.

Tömegközlekedése a felsógödi vasútállomással (Budapest-Szob vasútvonal), valamint helyi és helyközi járatos buszmegállókkal megoldott.

Felsőgödben belül sajátos helyzetű Nevelek területe. Eredetileg Szódhoz tartozó településrész története ott kezdődött, hogy az 1970-es években Szöd akkori tanácselnöke Felsőgödben lakott, és Szöd Felsőgöddel határos részén zártkerteket alakított ki. A zártkertekben csak kis alapterületű (12, illetve 30 m²-es) épületek épülhettek, azonban a lakásigény megnövekedésével a szödi önkormányzat a későbbiekben engedélyezte ezen telkek átminősítését, így a terület falusias lakóterületté vált. Tekintettel arra, hogy a neveleki rész Felsőgödhöz sokkal közelebb esett, mint a szödi központhoz, valamint, hogy egyre több gödi lakos választotta lakhelyéül az olcsóbb lakásokat itt Nevelek területén, egyre nagyobb lett az igény a terület Gödhöz csatolására. A népszavazási mozgalmak elindulásával a szödi önkormányzat a terület infrastrukturális fejlesztését (csatornázás, utak aszfaltozása) leállította. Szöd-Nevelek népszavazással 2014-ben csatlakozott Göd városához. A területen az elmúlt években egyre több újépítésű, főként ikerházas jellegű lakóingatlan létesül. A terület megoldandó problémája az úthálózat nagyon rossz minősége (kevés az aszfaltozott út), a hiányos szennyvízcsatornázás, továbbá a tömegközlekedésbe való bekötöttség hiánya.

2023 tavaszára befejeződik Nevelek bekötése a városi szennyvíz-hálózatba, azonban az úthálózat korszerűsítése még várat magára.

Újváros, Göd keleti városrésze Göd jövője szempontjából stratégiai jelentőségű, hiszen itt a legmagasabb a beépítetlen, fejlesztésre váró területek aránya, s ezért a jövőben itt megvalósuló építkezések, megtelepedő vállalkozások, létrejövő rekreációs tevékenységek, valamint új, központi funkciót ellátó tömbök hosszútávon fogják meghatározni Göd megjelenését, megítélését, működését. A területen található a termálfürdő, a környék egyetlen termálvizes fürdője és úszómedencés strandja, amely szintén vonzó lehet az ide költözők számára. Jelenleg a városrész úthálózata fejlesztésre szorul, egyelőre – az Egészségház és egy bölcsőde kivételével – hiányzik az intézményi jelenlét és a tömegközlekedési kapcsolat is hiányos. A középközi vasútállomás gyalogosan csak nehézkesen érhető el, helyközi járatos buszmegállók nincsenek. A helyi járatos buszok az Oázis lakóparkban megállókkal rendelkeznek. A már kialakult és kialakítandó lakóparkokban egyre nagyobb problémát jelent, hogy az egyre inkább jellemző ikerházas, illetve sorházas beépítési mód miatt a telkeken belüli, valamint a telkek előtti parkolóhelyek korlátozottan állnak rendelkezésre.

A városrészben meghatározó még az Újváros északkeleti és keleti határán kialakult és kialakítandó ipari jelleg. Északkelet felől Újvárost az Országos Villamostávvezeték Zrt. ipari telephelye (OVIT), kelet felől pedig a Samsung SDI gyár határolja.

A fiatal városrész közmű-ellátottsága jó, a szennyvízhálózatba a lakóépületek bekötöttek. Az újabb lakóterületek kialakítása azonban a közművel és a szennyvíz-elvezetés szempontjából is nagy feladatot fog róni az önkormányzatra.

Újvárosban építészeti érték nem található, természeti értéket jelent azonban a volt golfpálya területén lévő, ex-lege védett láprét.

A **Központi városrész** Göd lakott területeinek súlypontjában helyezkedik el, e településrészen koncentrálódik a városi intézmények döntő hányada, ezért a településrészen jellemző lakóterületi túlsúly ellenére a városrész települési szinten jelenleg központi szerepet tölt be. A Budapest-Szob vasútvonal és a Duna között elhelyezkedő városrész viszonylag alacsony lakosság száma ellenére a város második legtöbb vállalkozásával rendelkezik, egyfajta piaci funkciót lát el a 2. sz. főút két oldala ezen a városrészen.

A lakóterületi túlsúly mellett az intézményi jelleg igen erős a városrészben. Itt található a polgármesteri hivatal, az okmányiroda, a rendőrség, közösségi ház, továbbá orvosi rendelők, oktatási intézmények.

A Központban sűrű úthálózatú, családi házas beépítés jellemző. A területen beépítetlen, fejleszhető területek nem találhatók, így a nagyobb, jellemzően 1500 m²-es telkek megosztásával alakítanak ki építési telkeket és építenek önálló vagy ikerház, sorház jellegű épületeket. A területen régi villaépületek jellemzőek, helyi

védettségű épületek, épületegyüttesek is jelen vannak (polgármesteri hivatal, művelődési ház épülete, Kincsem istálló nemrég felújított épületegyüttese).

Az élénk intézményi jelenlét ellenére a városközponti jelleget erősítő közösségi találkozóhelyként funkcionáló városi főtér, valamint közparkok, sétányok nem alakultak ki.

A tömegközlekedés az alsógödi és középgödi vasútállomásokkal (Budapest-Szob vasútvonal), valamint helyi és helyközi buszjáratok megállóival biztosított. A 2. sz. főút mentén a kereskedelmi egységek előtti parkolás viszont ténylegesen nem biztosított.

Az összefüggő belterületi városmagtól leszakadva, attól keletre található a teljesen elkülönült **Újtelep**, azaz **Bócsa** és egyéb külterületi településrész. Bócsa mindig is különálló, napjainkra leszakadó városrész kisszámú lakosságának, társadalmi összetételének és a központi belterülettől való távolságának köszönhetően a fejlődés jeleit kevésbé mutató falusias jellegű terület.

A városrész jellegét meghatározza egyrészt közlekedés szempontjából a 2/A jelű főközlekedési út lehajtójának közvetlen közelsége és a központi belterületi részeket ezzel az úttal összekötő és Bócsát keletnyugati irányban átszelő Munkácsy Mihály út nagymértékű átmenő forgalommal terheltsége. Másrészt meghatározza Bócsa jellegét a déli irányból közvetlenül határos ipari terület, a 2001-ben telepített és jelenleg terjeszkedő Samsung SDI gyárral.

A városrészen jellemzően oldalhatáron álló földszintes lakóépületek vannak, szabályos, merőleges utcákban. A városrész falusias jellegéből adódóan a helyi rendelet bel- és külterületen egyaránt engedélyezi az állattartást. Az intézményi jelleg – a Pest Megyei Önkormányzat által a volt Schöffner-villa átépített épületében fenntartott speciális otthonon és heti egy alkalommal üzemelő orvosi rendelőn kívül – nem jellemző, és a vállalkozások száma is elenyésző Göd más városrészeihez képest.

A tömegközlekedésbe való bekötését egy helyi járatos buszjárat látja el, a városba való bejutás gyalogosan a járda hiánya miatt szinte lehetetlen, azonban 2019. évben a kerékpárutat Bócsára is bevezették, így kerékpáros megközelítése már biztosított.

Mindezeket tekintve megállapítható, hogy Bócsa-Újtelep a város legrosszabb státuszú területe, ahol mind a népesség társadalmi összetétele, mind a terület fizikai jellemzői a legkedvezőtlenebbek.

Ingatlanpiaci szempontból a városrész ellehetlenítését szolgálja még az ide telepített ipartelep, illetve annak terjeszkedése, tekintettel az állandó zajra és a levegő egyre rosszabb minőségére.

III.5. Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása

Az ingatlan Alsógöd Városrészen, a „Golf lakóparkban”, a volt golfpálya mellett kialakult, a Nemeskéri kiserdőhöz közeli, sajátos mikroklímájú lakókörnyezetben, a gödi vasútállomástól 3 perces sétatávolságra található, kétszintes, tetőtér beépítéses és földszintes családi házas övezetben. Az ingatlan a Zimpel Károly utcában helyezkedik el.



Google maps térkép és domborzati térkép

A vizsgált ingatlan aszfaltozott úton az Alagút út – Erdész utca – Rómaiak útja felől közelíthető meg.

A Zimpel Károly utca gyér forgalmú utca, átmenő forgalomtól mentes.

Helyi és távolsági buszmegálló távolsága az ingatlantól 750 méter, a gödi vasútállomásé pedig 400 méter.

A környék infrastruktúrája közepes, bolt, étterem, büfé, cukrászda, Városháza, gyógyszertár, orvosi rendelők, egyéb szolgáltatás az ingatlan 2 km-es körzetében található.

Az ingatlan a Hatályos Helyi Építési Szabályzat (1/2018. (II.1.) Ök. Rendelet) szerint Lke-4 jelű, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítési módú lakóterületen fekszik. A szabályozás szerint ebben az övezetben:

- a kialakítható új telek legkisebb telekterülete: 720 m²
- a kialakítható új telek legkisebb szélessége: 16 m, legkisebb mélysége: 25 m
- a megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %
- a legnagyobb megengedett szintterületi mutató 0,6 m²/m²
- a legnagyobb beépítettség terepszint alatt: 30 %
- a legkisebb kialakítandó zöldfelület: 50 %
- az épület megengedett legnagyobb építménymagassága: 5,00 m

Értékbefolyásoló pozitív környezeti tényező:	sajátos mikroklímájú városrész, nincs átmenő forgalom, csendes, nyugodt környék, rendezett, újszerű házakkal beépített
Értékbefolyásoló negatív környezeti tényező:	ellátottság közepes, közeli infrastruktúra hiánya, vasúti pálya közelsége (25 m)

*Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékbecslő
06 70 454 5093
janoki.szilvia@gmail.com*

A Göd, Zimpel Károly utca 4. sz. Társasház telekterülete 805 m². A telken az alábbi felépítmények találhatók:

- első ütemben megépült téglafalazatú kétlakásos lakóház
- favázás könnyűszerkezetes hozzáépítés
- fedett teraszok

A téglafalazatú lakóházon belül 1. és 2. lakrész (A és B társasházi lakások) találhatók, a favázás könnyűszerkezetes hozzáépítés (3. lakrész) a vizsgált ingatlanhoz tartozó kertrészen található, a helyszínrajzon nincs feltüntetve.

A társasházi lakásokhoz az utcáfrontra merőlegesen, a telek hosszanti középtengelyére húzott vonallal elválasztott, kizárólagos használatú telekrészek tartoznak.

III.5.1. Műszaki és funkcionális diagnosztika:

Építési év:	1999
Építési mód:	Hagyományos építési mód
Építészeti stílus:	modern
Épület felújítása:	Az elmúlt 10 évben fűtéskorszerűsítés, belső és külső felújítás.
Épület tagozódása:	Tégla épületben két lakóegység, földszint + tetőtér Favázás épületben egy földszintes lakóegység.
Alapozás:	Sávalap
Függőleges teherhordó szerkezetek:	Tömör téglafalazat, 30-as téglafalazat és favázás könnyűszerkezet (3. sz. lakóegység)
Vízszintes szerkezetek:	Beton falazóelemre betongerendás födém, betonkoszorú. 3. sz. lakás esetén fáfödém.
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű nyeregtető, égetett cserép fedéssel.
Homlokzat:	Vakolt, nem színezett homlokzat.
Védettség:	Az épület nem védett
Nyílászárók:	Fa, dupla üvegezéssel.
Padlóburkolat:	Beton szerelőbeton, pvc, kerámia, lam.parketta, hajópadló.
Fűtés és melegvíz-ellátás:	Kombinált kondenzációs cirkó kazán (Bosch)
Helyiségek	Az értékelt ingatlanban található helyiségeket a helyiséglista,

Dr. Jánoki Szilvia ingatlan-értékelő
06 70 454 5093
janoki.szilvia@gmail.com

	azok elhelyezkedését az értékbecslésbe beillesztett alaprajz tartalmazza.
Belső kialakítás, funkcionális jellemzők, használat jellege:	Az ingatlant lakásként használják. Az ingatlanban két külön bejáratú lakrész található. A téglá épületben található lakrészben a földszinten nappali-konyha, két hálószoba, fürdőszoba és külön WC található. Az emeleten kettő lakótér (mindkettő külön konyharészekkel) és a lakóterekből nyíló kettő darab zuhanyzó-WC-s fürdőszoba van. A fa szerkezetű külön bejáratú lakrészben nappali, konyha-étkező, tároló, fürdőszoba és egy hálószoba található.
Az épület műszaki állapota:	A lakóház felújított, jó állapotban van, belső burkolati felújítás igény esetén. Az épületek tartószerkezetein, falain és földmém teherbírási rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló repedéseket, károsodásokat nem láttam, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltem. A tartószerkezet sérülésmentes, az épületeken nedvesedés, beázás nem tapasztalható, a külső vízelvezetés jól működik. A belső állapot a rendeltetésszerű használatnak megfelelő.
Udvar leírása:	Az udvar rendezett, de nem parkosított. A lakásokat megillető kizárólagos használatú kertrészek egymástól elválasztottak.
Jogi állapot:	Az értékelt ingatlan társasházi tulajdon, a társasházi albetétnak kettő tulajdonosa van. Az ingatlan elidegenítéséhez harmadik személy hozzájárulása vagy joglemondása nem szükséges. A favázás hozzáépítés a helyszínrajzon nincs feltüntetve. A favázás hozzáépítés alapterületét a könnyűszerkezet és az 2,50 m alatti belmagasság miatt 80 % redukcióval vettem figyelembe. Az értékelésnél azt a feltételezést vettem alapul, hogy az ingatlan jogilag rendezett.
Legjobb hasznosíthatóság:	Lakás.

III.5.2. Helyiséglista:

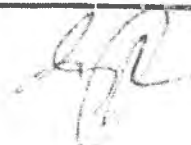
Helyiség megnevezése	Szint	Padlóburkolat	Alapterület	Korr. tényező	Korr. alapterület
			(m ²)	(%)	(m ²)
lakótér (nappali-konyha)	földszint	PVC	18,81	100	18,81
fürdőszoba	földszint	kerámia	3,39	100	3,39
előtér	földszint	kerámia	8,28	100	8,28
WC	földszint	kerámia	0,84	100	0,84
lakószoba	földszint	kerámia/hajópadló	12,21	100	12,21
lakószoba	földszint	kerámia/hajópadló	12,16	100	12,16
lakószoba	földszint	hajópadló	12,54	80	10,03
fürdőszoba	földszint	kerámia	3,82	80	3,05
konyha-étkező	földszint	kerámia	14,68	80	11,74
nappali	földszint	kerámia	18,30	80	14,64
tároló	földszint	kerámia	3,59	80	2,87
lakótér	emelet	lam.parketta	13,24	100	13,24
fürdőszoba	emelet	kerámia	1,72	100	1,72
lakótér	emelet	lam.parketta	11,56	100	11,56
fürdőszoba	emelet	kerámia	1,73	100	1,73
közlekedő	emelet	kerámia	3,39	100	3,39
közlekedő	emelet	kerámia	3,87	100	3,87
lakótér	emelet	lam.parketta	13,11	100	13,11
fürdőszoba	emelet	kerámia	1,78	100	1,78
lakótér	emelet	lam.parketta	11,55	100	11,55
fürdőszoba	emelet	kerámia	1,73	100	1,73
Összes nettó alapterület			172,3 m²		161,7 m²
Figyelembe vehető hasznos alapterület kerekítve					162 m²

III.5.3. Közművek, gépészet:

Vízellátás:	Kiépített, felszerelt, hitelesített vízóra
Vezetékes földgázellátás:	Kiépített – önálló közüzemi órával
Csatornázás:	Kiépített
Elektromos energiaellátás:	Kiépített – önálló közüzemi órával

IV. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERTANNAK MEGFELELŐEN:

Megnevezés	Értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Az ingatlan címe	Göd, Zimpel Károly utca 4/B.	Göd, Pulykaház utca 3.	Göd, Árpád utca 82	Göd, Mátyás utca 2.	Göd, Duna út	Göd, Kertváros
Az ingatlan rövid ismertetése	Kertkapcsolatos lakás	értékesített kertkapcsolatos lakás	értékesített ikerház	értékesített ikerház	kínált házrész	kínált ikerház
Vételár		74 342 500	72 640 000	69 400 700	88 900 000	74 900 000
Hasznos alapter. (m ²)	162	109	145	122	150	145
Fajlagos ár (Ft/m ²)		682 041	500 966	568 858	592 667	516 552
Kínálati ár korrekció (%)		0	0	0	-8	-8
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		682 041	500 966	568 858	545 254	475 228
Az értékbecslés tényezőinek eltérései és az eltérések miatti korrekció mértéke						
Épület műszaki állapot.	jó	kiváló	jó	átlagos	jó	jó
korrekció (%)		-2	0	2	0	0
Belső állapot	átlagos	jó	jó	jó	jó	jó
korrekció (%)		-2	-2	-2	-2	-2
Kizárólagosan használt telek (m ²)	402	172	320	282	485	272
korrekció (%)		4	0	2	0	2
Építés ideje	1999	2019	1985	1972	2008	1985
korrekció (%)		-6	0	2	-2	0
Közlekedés / megközelíthetőség	jó	jó	átlagos	kiváló	kiváló	jó
korrekció (%)		0	2	-2	-2	0
Környék infrastruktúra	átlagos	átlagos	átlagos	kiváló	kiváló	átlagos
korrekció (%)		0	0	-4	-4	0
Garázs	nincs	nincs	nincs	1 állásos	nincs	1 állásos
korrekció (%)		0	0	-2	0	-2
Korrekció összesen (%)		-6	0	-4	-10	-2
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		641 119	500 966	546 104	490 729	465 723
Korrigált fajlagos átlagár (Ft/m ²)	528 928					
Becsült piaci ár (Ft)	85 686 336					
Kerekített forgalmi érték	85 700 000					



Korrigált fajlagos ár = Fajlagos ár növelve vagy csökkentve a Fajlagos ár Korrekció összesen százalékos értékével.

Korrigált fajlagos átlagár = Korrigált fajlagos árak átlaga =
 $(641.119 + 500.966 + 546.104 + 490.729 + 465.723) / 5 = 1.644.641 / 5 = 528.928$

Becsült piaci ár = Korrigált fajlagos átlagár x Értékelendő ingatlan hasznos alapterülete = $528.928 \times 162 = 85.686.366$


Kerekített forgalmi érték = 85.700.000.- Ft azaz Nyolcvanötmillió-hétszázezer forint

Az ingatlan piaci árát 85.700.000.-Ft azaz Nyolcvanötmillió-hétszázezer forintra becsülöm.

V. FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, JAVASLATOK:

Jelen értékbéslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízók szolgáltatották.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhattam.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- A vagyoneértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén a megbízó tájékoztatása és az átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintek, de valódiságukért felelősséget nem vállalok.
- A piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért nem vállalok felelősséget, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen értékbéslés térítésmentes újraírására.
- Az értékbéslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.



- Megbízásomnak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbécslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.
- Jelen értékbécslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalok felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot, stb.).
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelők kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Javaslatok:

Homlokzati szigetelés színező vakolattal, fűtőkorszerűsítés, kertépítés.

VI. FÜGGELLÉK:

Tulajdoni lap

Szintalaprakcok

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, Verseny u. 3

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Megrendelés szám: 2145771/6/2022
2022.10.12

GÖD
Belterület 2052/23/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

2131 GÖD Zimpel Károly utca 4/B.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	színei hányad	tulajdoni form.
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	126	2 4	65/100	magán
-------	-----	-----	--------	-------

Bejegyző határozat: 34423/2009.04.03

2. bejegyző határozat: 34423/2009.04.03

Társasház

Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott felviselek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 3/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 166690/2021.11.17

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Likerecz Zoltán

sz.név: Likerecz Zoltán

szül. :

a.név :

cím :

3. tulajdoni hányad: 2/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 166690/2021.11.17

jogcím: végrendeleti öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Nyári Sándor

sz.név: Nyári Sándor

szül. :

a.név :

cím :

4. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 166690/2021.11.17

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Nyári Sándor

sz.név: Nyári Sándor

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Építési ábrázolt: Lke-4 kerékcserés lakóterület
 Beépítés módja: oldalhatáron álló
 Telek területe: 805 m²

Beépített terület:
 - épület: 199,87 m²
 - fedett teraszok beszámítandó része: 18,12 m²
 (épületi mért 1,5m-es sávon kívül terület)
 összesen: 217,99 m²

Telek beépítettsége: 217,99/805 = 27,05 %

Szintterület:
 - földszint: 217,78 m²
 - leföldi: 76,05 m²
 összesen: 293,84 m²

Szintterületi mutató: 293,84/805 = 0,365

HÉSZ területi előírások 15. paragrafjai:

Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 további beépíthető terület: 23,74 m²
 (fedett teraszok bontásával: 41,86 m²)
 Épület maximális hossza: 25m

Megengedett legnagyobb színterületi mutató: 0,6

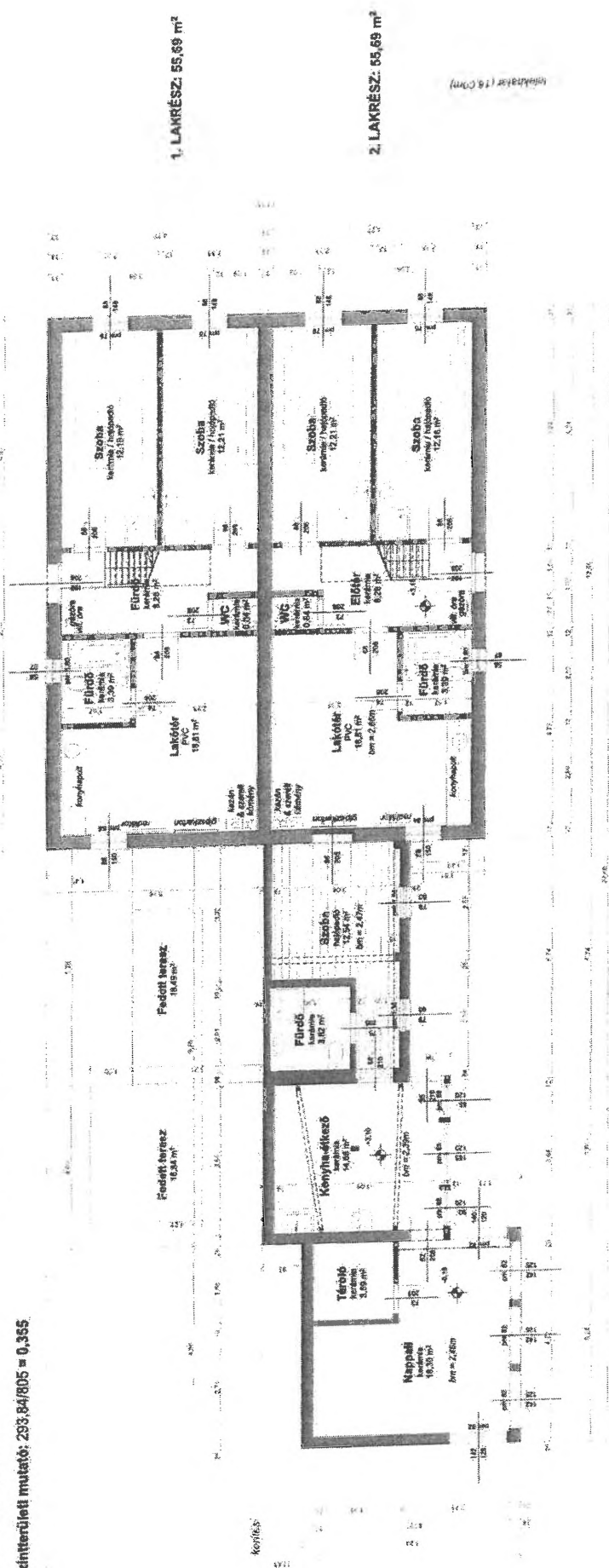
Legtöbb kiaknázható földterület: 50%

Megengedett legnagyobb építménysűrűség: 5,0 m



**ELSŐ ÜTEMENBEN MEGÉPÜLT
 TESLA PALAZATU TARSASHÁZ**

teljesület (44,77m)



**FÁVÁSZ KÖNNYŰSZERKEZETES
 HOZZÁÉPÍTÉS**

3. LAKRÉSZ: 52,93 m²

- Tető (flat roof)
- Fávászkönnyszerkezet (light structure)
- 9x9 cm fa pílér (9x9 cm wood post)
- 10x18 cm fa pílér (10x18 cm wood post)

FELMÉRÉSI TERV
 TARSASHÁZ
 Lakóterület: 217,99 m²
 GdL Zimpeh Károly u. 4. (Hrsz: 3052/23)
 Helyrajzi és építészeti terv készítő: T. A. HUNGÁRIA
 Tervező: ZOLÁNÉ H. HARTSÁNDOR
 1170 Budapest, Városliget 12.

FÖLDSZINT ALAPRAJZ
 F-01

F1
 BEÉPÍTÉS
 1. LAKRÉSZ: 55,69 m²
 2. LAKRÉSZ: 65,68 m²
 3. LAKRÉSZ: 52,93 m²
 ÖSSZESEN: 164,31 m²

FÖLDSZINT HASZNOS ALAPTERÜLETE ÖSSZESEN: 164,31 m²

teljesület (45,63m)

Pest Megyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Vercsey u. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/46244/2022

2022. 11. 17

GÖD

Belterület 2052/23/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

2131 GÖD Zimpel Károly utca 4. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	69	2	35/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34423/2009.04.03				

2. bejegyző határozat: 34423/2009.04.03

Társasház

Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34423/2009.04.03
jogcím: társasház alapítás
jogállás: tulajdonos
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2131 GÖD Pesti út 81.
törzesszám: 15731106

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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: 30005/46245/2022

2022. 11. 17

GÖD

Szektor : 53

Belterület 2052/23 helyrajzi szám

Társasház törzslap

2131 GÖD Zimpel Károly utca 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.Fill

. Kivett beépített terület

0

905

0,00

5. bejegyző határozat: 34423/2009.04.03

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket a helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

12. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34423/2009.04.03

jogcím: társasház alapítás

utalás: II /10-11, II /8.

jogállás: társasháztulajdon

név: 2131 GÖD, ZIMPEL KÁROLY U.4.SZ. TÁRSASHÁZ

cím: 2131 GÖD Zimpel Károly utca 4.

A tulajdonjogokat a 2052/23/A/1 - 2052/23/A/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VEGE

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, Vercsny u. 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/46249/2022

2022.11.17

GÖD

Belterület 2052/23/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

2131 GÖD Zimpel Károly utca 4/B.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	126	2 4	65/100	magán

Bejegyző határozat: 34423/2009.04.03

2. bejegyző határozat: 34423/2009.04.03

Társasház

Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 3/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 166690/2021.11.17

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Likerecz Zoltán

sz.név: Likerecz Zoltán

szül. :

a.név :

cím :

3. tulajdoni hányad: 2/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 166690/2021.11.17

jogcím: végrendeleti öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Nyári Sándor

sz.név: Nyári Sándor

szül. :

a.név :

cím :

4. tulajdoni hányad: 1/6

bejegyző határozat, érkezési idő: 166690/2021.11.17

jogcím: öröklés

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név : Nyári Sándor

sz.név: Nyári Sándor

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

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