

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Göd 025/6 hrsz-ú (Golf pálya) ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat - tájékoztatás ingatlanszakértői értébecslésről		
Az előterjesztés tartalma:	A beérkezett értébecslések ismertetése.		
Előterjesztő neve:	Szilágyi László		
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita		
Az előterjesztés beadásának dátuma*:			
Sürgősség indoka:			
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: <input checked="" type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalandó: <input type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:			
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	<b>Határozat:</b> Normatív: <input checked="" type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 76/2023. (II.23.) 132/2023. (III.30)
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/> <i>jav. IGEN</i>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: ..... <i>Snéi</i> .....
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász: .....
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>		
Tanácsnoki vélemény:	<i>Városüzemeltetési tanácsnok</i>	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
	<i>Sportügyi tanácsnok</i>	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
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		

\* jegyzőkönyvvezető tölti ki



Göd Város Önkormányzat  
Polgármesterétől  
2131 Göd, Pesti út 81.  
Tel: 27/530-030

## Előterjesztés

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testület,  
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság,  
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság és  
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság  
során következő ülésére

**Tárgy: Göd 025/6 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat - tájékoztatás ingatlanszakértői értékbecslésről**

Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottságok!

### Előzmény:

Szabó Márton Zoltán 1/1 tulajdonában áll a Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának nyilvántartásába Göd külterület 025/6 hrsz. alatt felvett, 8086 m<sup>2</sup> térmértékű terület, melyből 656 m<sup>2</sup> fásított terület, 7430 m<sup>2</sup> pedig legelő besorolású. A tulajdonos ajánlattal fordult az Önkormányzathoz, melyben a tulajdonát képező ingatlant 30.000.000 Ft-ért megvételre ajánlotta fel.

Az ingatlan a Golf pálya területén található (pirossal jelölt rész), a körülötte lévő ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak. Az ingatlan megvásárlásával a terület egységesen önkormányzati tulajdonban lenne.

Az ingatlan helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

A Tisztelt Képviselő testület a 132/2023. (III.30.) számú határozatában úgy határozott, hogy az ingatlan megvételéről, annak piaci értékének ismeretében tud dönteni, ezért felkérte a jegyzőt, rendelje meg a szakértői értékbecslést és arról tájékoztassa a Képviselő-testületet.

A Hivatal bekérte az árajánlatokat és a 76/2023. (II.23) számú határozatában úgy határozott, hogy az értékbecslés elvégzésével az ESTON International Kft.-t bízta meg.

A cég elkészítette a fenti ingatlanra vonatkozó a szakértői értékbecslést. A szöveges szakértői vélemény még nem áll rendelkezésünkre, amint megkapja a hivatal, kiküldésre kerül a T. Testület részére.

**Az ingatlan szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi értéke: 23 296 000 Ft+ ÁFA**

A fentiek figyelembevételével, kérem, a Tisztelt Bizottságok és Képviselő-testület döntését az alábbi határozati javaslatokról.

**1/a. Határozati javaslat**

**.../2023. (IV. ...) Ök. határozata**

**Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

megtárgyalta Szabó Márton Zoltán ajánlatát, és úgy határoz, hogy szándékában áll megvásárolni, a Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának nyilvántartásába felvett Szabó Márton Zoltán 1/1 tulajdonában álló Göd külterület 025/6 hrsz. alatt felvett, 8086 m<sup>2</sup> térmértékű

- a) fásított terület 656 m<sup>2</sup>,
- b) legelő 7430 m<sup>2</sup> besorolású ingatlant.

A vételár összege: ..... Ft+ÁFA

Felkéri a Jegyzőt, hogy készítse el az adásvételi szerződést.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint hogy kezdeményezze a Pest Vármegyei Kormányhivatal Dunakeszi Járási Hivatala Földhivatali Osztályánál az ingatlan-nyilvántartásba való átvezetést.

Forrás: A 2023. évi költségvetésben tervezni szükséges

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: 2023. június 30.

1/b. Határozati javaslat

.../2023. (IV. ...) Ök. határozata

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

megtárgyalta Szabó Márton Zoltán ajánlatát, és úgy határoz, hogy nem áll szándékában megvásárolni, a Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának nyilvántartásába felvett Szabó Márton Zoltán 1/1 tulajdonában álló Göd külterület 025/6 hrsz. alatt felvett, 8086 m<sup>2</sup> térmértékű

c) fásított terület 656 m<sup>2</sup>,

d) legelő 7430 m<sup>2</sup> besorolású ingatlant.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: azonnal

Göd, 2023. 04. 20.

  
Szilágyi László  
alpolgármester

## HATÁROZAT

76/2023. (II. 23.) Képviselő-testületi határozat

"Szakértői értébecslések megrendelése"

76/2023. (II. 23.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy az ESTON International Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em., adószám: 27478686-2-43, cégjegyzék-szám: 01-09-391659) bruttó 482.600,- Ft összegű ajánlatát fogadja el.

Felkéri a jegyzőt, hogy az alábbi ingatlanokra vonatkozóan rendelje meg a szakértői értébecslést és készítse el az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

1. Szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítására az alábbi ingatlanokra vonatkozóan:

- Göd 6321/1/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 13/A szám alatti 50,55 m<sup>2</sup>-es lakás
- Göd 6320/A/2 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 37/2. szám alatti 17 m<sup>2</sup>-es lakás
- Göd 1203/6/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 78/5. szám alatti 27 m<sup>2</sup>-es lakás
- Göd 1203/3/A/8 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 72/8. szám alatti 43,2 m<sup>2</sup>-es lakás
- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett 331,74 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett irodaház”
- Göd belterület 378 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 49. sz. alatt felvett „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan egy része (tornacsarnok és kiszolgáló helyiségek összesen: 694,17 m<sup>2</sup>)

2. Szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díj megállapítására vonatkozóan értébecslői szakvéleményre az alábbi ingatlanra vonatkozóan:

- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett „kivett irodaház” egy része (földszinti és 1. emeleti helyiségek összesen: 255,62 m<sup>2</sup>)

Forrás: a 2023. évi költségvetésben tervezni szükséges

Felelős: polgármester  
Hivatali felelős: jegyző  
Határidő: azonnal

Határidők, felelősök:

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

*K. m. f.*

A kivonat hitelűl: jegyzőkönyvvezető

## HATÁROZAT

132/2023. (III. 30.) Képviselő-testületi határozat

"Göd, 025/6 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó eladási ajánlat"

132/2023. (III. 30.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

megtárgyalta Szabó Márton Zoltán ajánlatát, melyben megvételre ajánlotta fel az 1/1 tulajdonát képező a Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának nyilvántartásába Göd külterület 025/6 hrsz. alatt felvett, 8086 m<sup>2</sup> térmértékű

- a) fásított terület 656 m<sup>2</sup>,
- b) legelő 7430 m<sup>2</sup> besorolású ingatlant.

Úgy határozott, hogy az ingatlan megvételéről, annak piaci értékének ismeretében tud dönteni, ezért felkéri a jegyzőt, rendelje meg a szakértői értékbecslést és arról tájékoztassa a Képviselő-testületet.

Az értékbecslés elkészítésének díja ajánlattevőt terheli.

Felelős: polgármester  
Hivatali felelős: jegyző  
Határidő: 2023. április 30.

Határidők, felelősök:

Határidő: 2023. 04. 30., Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző, aljegyző

*K. m. f.*

A kivonat hitelülül: jegyzőkönyvvezető

3610

2023 MARE 07

Címzett:

Göd Város Önkormányzata

Tisztelt Szilágyi László Alpolgármester Úr!

Polgármesteri Hivatal: Göd	
Érkezett:	2023 MARE 07.
Szám:	09/286-1/2023
Előadó:	J. A.
Előirat:	
Melléklet:	

**Göd 025/6 Hrsz. számú ingatlan.**

Eladásra kínálok a tulajdonomat képező - a golfpálya közepén található – 8 086 m<sup>2</sup> méretű (656 m<sup>2</sup> fásított terület, 7 430 m<sup>2</sup> legelő minősítésű) területemet, melyei az Önkormányzat érdekeltségébe kerülne egy jelentős hiányzó rész a teljes golfpályából.

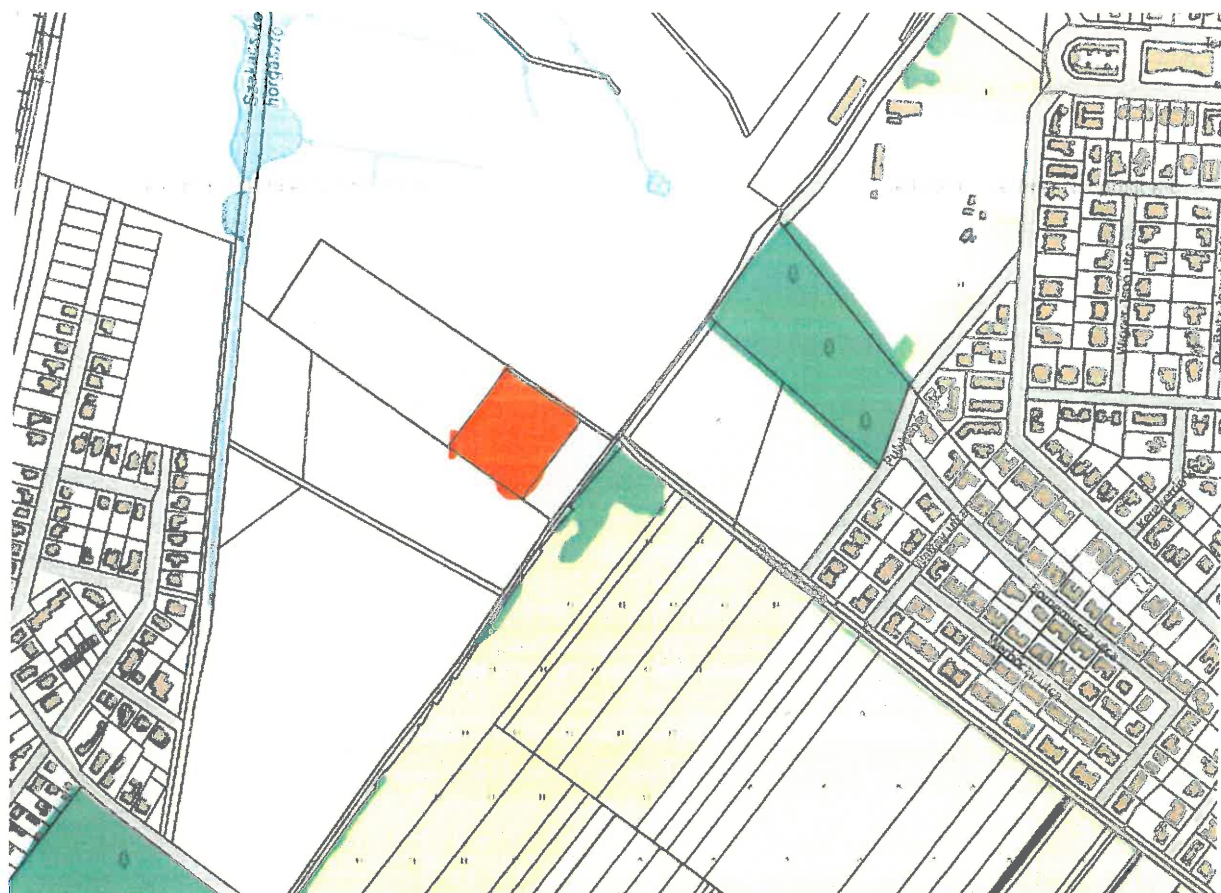
Vételár: **Br. 30 M Ft.**

Dunakeszi, 2023.03.02

Tisztelettel:

  
Szabó Márton Zoltán

1. számú melléklet



 025/6 hrsz



# Értébecslési Szakvélemény

Azonosító: GÖDE2305901

Példány: Elektronikusan került kiadásra

ESTON International Kft.

HillSide Offices, 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61, +36 1 877 1000, [www.eston.hu](http://www.eston.hu), [info@eston.hu](mailto:info@eston.hu)



*A Göd 1829/5 hrsz. , Göd 1829/6 hrsz. , Göd 1829/7  
hrsz, Göd 783/5 hrsz. és a Göd 025/6 hrsz. alatt  
található telkek értékelése*

2023. április 23.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>	<b>3</b>
Paraméterek .....	3
<b>ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK .....</b>	<b>5</b>
Összehasonlító értékelés .....	5
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....</b>	<b>10</b>
Az értékelés folyamata .....	10
Technikai táblázat .....	10
Tulajdoni lap .....	12
Térképmásolat épületfeltüntetés, telekhatárok ellenőrzése .....	18
Építéshatósági helyzet .....	20
Környezetvédelmi helyzet.....	22
Ingatlanpiaci környezet.....	22
Fényképek.....	29
<b>AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI .....</b>	<b>34</b>
Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek.....	34
Eszközök összehasonlító értékelése .....	36
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján .....	37
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei .....	37
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei .....	38
Fajlagos értékek korrekciója.....	38
<b>KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY .....</b>	<b>39</b>

DRAFT REPORT

### VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A(z) Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON international Kft. elkészítette a Göd 1829/5 hrsz., Göd 1829/6 hrsz., Göd 1829/7 hrsz., Göd 783/5 hrsz. és a Göd 025/6 hrsz. alatt található ingatlanok értékelését.

Az értékelési feladat a piaci érték megállapítása szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítása céljából.

Az öt helyrajzi szám három lokációban helyezkedik el. A központhoz legközelebb a Tompa és Pázmány utcák találkozási pontjánál található **783/5 helyrajzi számú terület**. A telek alakja a térképmásolat szerint téglalap, környezete lakó, ugyanakkor a telek jelentős mértékben lejtős, növényzete elvadult. Közművek az előtte lévő közterületről elérhetők. Övezeti besorolása lakóövezet.

A Rómaiak útja és a Zala utca csatlakozásának közelében fekszik a három egymás melletti helyrajzi szám, a **1829/5-6-7**. A telkek új parcellázás részei, mellettük a tűzoltóság kisebb telephelye, valamint szemben lakóterület, mögöttük a temető található. A három telek közel egyforma területű, téglalap alakú. Közművek a környező utcákban elérhetők, a víz a telkekre bevezetésre került. A telkek a település külső részén az új lakópark és a régi lakóterület határán fekszenek, burkolt útról megközelíthetők. A három telek lakóövezeti besorolású.

A **025/6 helyrajzi szám** az Öregfutó utca és az Összekötő utcák találkozásánál fekszik. Mindkét közterület az értékelte ingatlan közelében már csak bicikli út, így az értékelte helyrajzi szám csak különleges járművel közelíthető meg. A terület nem rendelkezik közművekkel, a telek határai nincsenek kitűzve.

A telkek értékelését piaci összehasonlító módszerrel végeztük el.

Az öt telek együttes ingatlan piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

114 300 000 Ft-ra, azaz

száztizennégymillió háromszáz ezer Forintra

becsüljük. A becsült érték bruttóként kezelendő, az esetleg felmerülő ÁFA-t tartalmazza és az értékelte eszköz tulajdonjogára vonatkozik!

Különleges értékelési szempontot nem vettünk figyelembe.

#### PARAMÉTEREK

<b>Értékelte vagyontárgy:</b>	
<b>Címe tulajdoni lap szerint:</b>	1829/5 hrsz.: 2131 Göd Névtelen tér „felülvizsgálat alatt” 1829/6 hrsz.: 2131 Göd Névtelen tér „felülvizsgálat alatt” 1829/7 hrsz.: 2131 Göd Névtelen tér „felülvizsgálat alatt” 783/5 hrsz.: „címkézés alatt” 025/6 hrsz.: nem tartalmaz címet a tulajdoni lap
<b>Címe természetben:</b>	2131 Göd 1829/5 hrsz. Göd 1829/6 hrsz. Göd 1829/7 hrsz. Göd 783/5 hrsz. Göd 025/6 hrsz.
<b>GPS koordináta</b>	47.68189134172256, 19.14994227723321 47.68180271097232, 19.149987847256263 47.68172771560452, 19.150099240645932 47.67291665126319, 19.126827153440548 47.689968219106795, 19.14553442054704
<b>Hrsz:</b>	1829/5 hrsz. 1829/6 hrsz. 1829/7 hrsz. 783/5 hrsz. 025/6 hrsz.
<b>Művelési ága:</b>	1829/5 hrsz.: Kivett beépítetlen terület

	1829/6 hrsz.: Kivett beépítetlen terület 1829/7 hrsz.: Kivett beépítetlen terület 783/5 hrsz.: Kivett beépítetlen terület 025/6 hrsz.: a fásított terület b legelő
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd Pesti út 81. 025/6. hrsz. esetében: Szabó Márton Zoltán 2120 Dunakeszi, Pihenő utca 94.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Értékelés fordulónapja:	2023. április 20.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. április 26.
Értékelés kiadásának dátuma:	2023. április 26.
Értékelt vagyonelemek:	
Földterület	1829/5 hrsz.: 747 m <sup>2</sup> 1829/6 hrsz.: 753 m <sup>2</sup> 1829/7 hrsz.: 754 m <sup>2</sup> 783/5 hrsz.: 720 m <sup>2</sup> 025/6 hrsz.: 656 + 7430 = 8 086 m <sup>2</sup>

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

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

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

Budapest, 2023. április 26

	1829/6 hrsz.: Kivett beépítetlen terület 1829/7 hrsz.: Kivett beépítetlen terület 783/5 hrsz.: Kivett beépítetlen terület 025/6 hrsz.: a fásított terület b legelő
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd Pesti út 81. 025/6. hrsz. esetében: Szabó Márton Zoltán 2120 Dunakeszi, Pihenő utca 94.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Értékelés fordulónapja:	2023. április 20.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. április 26.
Értékelés kiadásának dátuma:	2023. április 26.
Értékelt vagyonelemek:	
Földterület	1829/5 hrsz.: 747 m <sup>2</sup> 1829/6 hrsz.: 753 m <sup>2</sup> 1829/7 hrsz.: 754 m <sup>2</sup> 783/5 hrsz.: 720 m <sup>2</sup> 025/6 hrsz.: 656 + 7430 = 8 086 m <sup>2</sup>

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

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

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

Budapest, 2023. április 26

DRAFT REPORT

**ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK**

Az értékelést piaci összehasonlító módszerrel készítettük el.

Az érték fordulónapja 2023. március 21. volt, az értékelés készítésekor 390 Ft/€ árfolyamot használtunk.

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító	100 % (súlyozás) – főmódszer	114 300 E Ft
Elfogadott becslő érték:		114 300 E Ft

Ingatlan 2131 GÖD bel és külterületi telkek	Telek terület [m <sup>2</sup> ]	Vagyonelem érték	
		Fajlagos [Ft/m <sup>2</sup> ]	Becsült [E Ft]
Telek, hrsz. 025/6 - Öregfutó és Összekötő utca találkozási	8 086	2 882	23 300
Telek, hrsz. 783/5- Tompa Mihály és Pázmány Péter utca találkozási	720	41 260	29 700
Telek, hrsz. 1829/5- Rómaiak útja - Zala utca találkozási közelében	747	27 183	20 300
Telek, hrsz. 1829/6- Rómaiak útja - Zala utca találkozási közelében	753	27 207	20 500
Telek, hrsz. 1829/7- Rómaiak útja - Zala utca találkozási közelében	754	27 171	20 500
<b>Összesen</b>	<b>11 060</b>		<b>114 300</b>
<b>Kerekítve</b>			<b>114 300</b>

**ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS**
**ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK**

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

sr	Cím	Fejlesztési telek [m <sup>2</sup> ]	Szint-területi mutató [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m <sup>2</sup> ]	Megjegyzés
9	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	280	0,43	9 840	81 728	Eladó egy 22,7 m X 12 m építési telek. Nagyobb telek leválasztott része, külön utcafronttal, építésre alkalmas két szinten (max. 6 m magasságú épület, 15nm garázs előírás). A telekhatár módosítható a felhasználási célnak megfelelően, még nincs leválasztás.
10	Göd, Pesti út 159 Eladó lakóövezeti telek	558	0,60	24 800	74 074	Göd belterület dunai oldalán építési telek eladó. Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VT8). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.
8	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	605	0,43	20 400	78 416	Göddön, kertvárosi részen 605 nm-es, belterületi építési telek eladó, teljes közművel. A telek egy nagy telek megosztásából lett kialakítva, a használatmegosztás elkészült, földhivatalban be lett jegyezve. Az eladó terület nyelés telek, az utcától táv.
5	Göd, Ószapó utca Eladó lakóövezeti telek	736	0,60	22 320	50 543	Göd Nevelek részén, az Ószapó utcában eladó egy lakóövezeti építési telek. A telek aszfaltos utcában helyezkedik el, kissé lejtős, így panoráma nyílik a környező dombokra és hegyekre. Kiváló lehetőség építési vállalkozóknak is, mivel Lf-3-as az öveze
7	Göd, Pacsirta út Eladó lakóövezeti telek	758	0,60	23 920	52 595	Tehermentes, üres, építési telek eladó! közművek telken belül! Eladó Lf3 övezeti besorolású, 25% beépíthetőségű, tereprendezett 758 m <sup>2</sup> -es üres telek, Göd Neveleki részén. Az ingatlan 1/1-es tulajdoni jogvisztonnyal, tehermentesen eladó, igény esetén tar
6	Göd, Pesti út Eladó lakóövezeti telek	1 073	0,60	33 520	52 066	Megvételre kínálok Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m <sup>2</sup> -es építési telket. A telek 1073m <sup>2</sup> ,

so rs	Cím	Fejlesztési telek [m2]	Szint- területi mutató [m2/m2]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m2]	Megjegyzés
						VT-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m2-es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van; a terület nő
3	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telek	1 333	0,60	36 000	45 011	Eladó Lf-2 besorolású lakóövezeti összközműves építési telek. Beépíthetőség 30 % oldalhatárossan, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.
4	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóövezeti telek	1 553	0,60	44 000	47 220	Budapesttől 20-25 kilométerre a 2A útról lehajtva néhány percre található tehermentes telek tulajdonostól eladó. A telken található egy 1978-ban épült lakóház, mely erősen felújítandó/bontásra ítélt. Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna a házig beve
1	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telek	3 000	0,03	8 000	88 889	Alsógödön , jó közlekedés mellett eladó egy 3000 nm es zárt kerti telek. Közművek nélkül.
2	Göd, Alsógöd ipari gazdasági telek	183 391	1,20	1 541 280	7 004	Megvételre kínálok Gödön, egy 183 390 nm-es beiterületi, ipari és kereskedelmi célra szolgáló telket, a gödi Samsung gyárral szemben. közművek a környéken Az építési övezetre vonatkozó építési előírások a következők: Besorolás: Gip-1 Beépítési mód:

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

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

### KORREKCIÓ

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

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

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Ingtalan címe 025/6	2131 GÖD bel és külterületi telek 025/6 beépítetlen telek	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telek	Göd, Alsógöd ipari gazdasági telek	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		1	2	3
Telek [m2]	8 086	3 000	183 391	1 333
Bruttó rdépíthető szinterület [m2]	809	90	220 069	800
* Ár [E Ft]		8 000	1 541 280	36 000
Fajlagos [Eft/m2]	Értékelt	88 889	7 004	45 000
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	hiányos	nincsenek közművek 0%	közterületen -5%	teljes -10%
Telek adottságok	földúton/bicikli úton közelíthető meg	sík/ aszfaltúton -15%	sík/ aszfaltúton -10%	sík/ aszfaltúton -5%
Mikro-ikkáló	Golf pálya - lakópark között	Alsógöd külterület szélé 10%	M2 túloldalán 15%	Újtelep, keleti, ipari terület közelében 10%
Építéshatósági besorolás	csak sportcélú	zártkert -10%	Gip-1 -10%	Lf-2 -20%
Telekméret	adott	kisebb -33%	nagyobb 5%	hasonló 0%

Ingyan címé 025/6	2131 GÖD bel és külterületi telkek 025/6 beépítetlen telkek	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telkek	Göd, Alsógöd ipari gazdasági telkek	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telkek
<b>** Korrigált faji. ár [Ft/ráépíthető m<sup>2</sup>]</b>		46 222	6 654	33 750
<b>Átlagos korr. fajlagos ár</b>	28 875	Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Telekterületre vetített fajlagos ár</b>	2 882	Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Piaci érték</b>	23 299 875	Ft		
<b>Kerekítve</b>	23 300 000	Ft		

Az ingatlan értéke 809 m<sup>2</sup> fejlesztési telekterületet és 28875 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 23300 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

\*\* Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Ingyan címé 783/5	2131 GÖD belterület 783/5 beépítetlen telkek	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telkek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telkek	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telkek
<b>adat sorszám</b>		8	9	10
<b>Telek [m<sup>2</sup>]</b>	720	605	280	558
<b>Bruttó ráépíthető szintterület [m<sup>2</sup>]</b>	432	260	120	335
<b>* Ár [E Ft]</b>		20 400	9 840	24 800
<b>Fajlagos [E Ft/m<sup>2</sup>]</b>	Értékelt	78 462	82 000	74 030
<b>Korrekciós tényezők(1%)</b>				
<b>Infrastruktúra</b>	megoldott	teljes	teljes	minden közmű a telekhatáron
		-5%	-5%	0%
<b>Telekadottságok</b>	meredek, fával benőtt, elvadult	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton
		-10%	-10%	-10%
<b>Mikro-lokáció</b>	Déli terület, Dunaparthoz közel	Alsógöd település központ, belváros	Újtelep, keleti, ipari terület közelében	Feisőgöd, lakó, főút mellett
		5%	10%	5%
<b>Építéshatósági besorolás</b>	Lke-4	Lke	Lke	Vt8
		0%	0%	0%
<b>Telekméret</b>	adott	kisebb	kisebb	kisebb
		-5%	-6%	-5%
<b>** Korrigált faji. ár [Ft/ráépíthető m<sup>2</sup>]</b>		66 693	72 980	66 627
<b>Átlagos korr. fajlagos ár</b>	68 767	Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Telekterületre vetített fajlagos ár</b>	41 260	Ft/m <sup>2</sup>		
<b>Piaci érték</b>	29 707 344	Ft		
<b>Kerekítve</b>	29 700 000	Ft		

Az ingatlan értéke 432 m<sup>2</sup> fejlesztési telekterületet és 68767 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 29700 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

\*\* Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Ingyan címé 1829/5	2131 GÖD belterület 1829/5 beépítetlen telkek	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telkek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telkek	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telkek
<b>adat sorszám</b>		8	9	10
<b>Telek [m<sup>2</sup>]</b>	747	605	280	558
<b>Bruttó ráépíthető szintterület [m<sup>2</sup>]</b>	448	260	120	335
<b>* Ár [E Ft]</b>		20 400	9 840	24 800



Ingatlan címe 1829/5	2131 GÖD belterület 1829/5 beépítetlen telek	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telek
Fajlagos [Eft/m <sup>2</sup> ]	Értékeit	78 462	82 000	74 030
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	részközműves	teljes	teljes	minden közmű a telekhatáron
Telekadottságok	sík/ aszfaltúton megközelíthető	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton
Mikro-lokáció	Újtelep- keleti terület	Alsógöd település központ, belváros	Újtelep, keleti, ipari terület közelében	Felsőgöd, lakó, főút mellett
Használati index	új parcellázás	kiépített környezet	kiépített környezet	kiépített környezet
Építéshatósági besorolás	Lke-4b	Lke	Lke	Vt8
Telekméret	adott	kisebb	kisebb	kisebb
** Korrigált fajl. ár [Ft/ráépíthető m <sup>2</sup> ]		43 154	41 000	51 821
Átlagos korr. fajlagos ár	45 325	Ft/m <sup>2</sup>		
Telekterületre vetített fajlagos ár	27 183	Ft/m <sup>2</sup>		
Piaci érték	20 305 600	Ft		
Kerekítve	20 300 000	Ft		

Az ingatlan értéke 448 m<sup>2</sup> fejlesztési telekterületet és 45325 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 20300 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

\*\* Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték

Ingatlan címe 1829/6	2131 GÖD belterület 1829/6 beépítetlen telek	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		8	9	10
Telek [m <sup>2</sup> ]	753	605	280	558
Bruttó ráépíthető szintterület [m <sup>2</sup> ]	452	260	120	335
* Ár [E Ft]		20 400	9 840	24 800
Fajlagos [Eft/m <sup>2</sup> ]	Értékeit	78 462	82 000	74 030
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	részközműves	teljes	teljes	minden közmű a telekhatáron
Telekadottságok	sík/ aszfaltúton megközelíthető	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton
Mikro-lokáció	Újtelep- keleti terület	Alsógöd település központ, belváros	Újtelep, keleti, ipari terület közelében	Felsőgöd, lakó, főút mellett
Használati index	új parcellázás	kiépített környezet	kiépített környezet	kiépített környezet
Építéshatósági besorolás	Lke-4b	Lke	Lke	Vt8
Telekméret	adott	kisebb	kisebb	kisebb
** Korrigált fajl. ár [Ft/ráépíthető m <sup>2</sup> ]		43 154	41 000	51 821
Átlagos korr. fajlagos ár	45 325	Ft/m <sup>2</sup>		
Telekterületre vetített fajlagos ár	27 207	Ft/m <sup>2</sup>		
Piaci érték	20 486 900	Ft		
Kerekítve	20 500 000	Ft		

Az ingatlan értéke 452 m<sup>2</sup> fejlesztési telekterületet és 45325 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 20500 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

\*\* Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Ingatlan címe 1829/7	2131 GÖD belterület 1829/7 beépítetlen telek	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		8	9	10
Telek [m2]	754	605	280	558
Bruttó ráépíthető szintterület [m2]	452	260	120	335
* Ár [E Ft]		20 400	9 840	24 800
Fajlagos [E Ft/m2]	Értékelte	78 462	82 000	74 030
Korrekciós tényezők[±%				
Infrastruktúra	részközműves	teljes	teljes	minden közmű a telekhatáron
		-10%	-10%	0%
Telekajánlatosságok	sík/ aszfaltúton megközelíthető	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton	sík/ aszfaltúton
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció	Újtelep- keleti terület	Alsógöd település központ, belváros	Újtelep, keleti, ipari terület közelében	Felsőgöd, lakó, főút mellett
		-5%	0%	-5%
Használati Index	új parcellázás	kiépített környezet	kiépített környezet	kiépített környezet
		-20%	-20%	-20%
Építéshatósági besorolás	Ike-4b	Lke	Lke	Vt8
		0%	0%	0%
Telekméret	adott	kisebb	kisebb	kisebb
		-10%	-20%	-5%
** Korrigált fajl. ár [Ft/ráépíthető m2]		43 154	41 000	51 821
Átlagos korr. fajlagos ár	45 325	Ft/m2		
Telekterületre vetített fajlagos ár	27 171	Ft/m2		
Placi érték	20 486 900	Ft		
Kerekítve	20 500 000	Ft		

Az ingatlan értéke 452 m<sup>2</sup> fejlesztési telekterületet és 45325 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 20500 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 20 % volt.

\*\* Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

### AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

A helyszíni szemle dátuma: 2023. április 21 és 26. napja volt, a Megbízó részéről Juhász Anita vett részt rajta, az értékelést Martonosiné Farkas Éva készítette.

Az értékelés típusa teljes helyszíni szemlén alapuló értékelés.

Az értékeléskor a következő kapott adatokat vettük figyelembe: tulajdoni lap, térképmásolat, Megbízótól kapott információk, nyilatkozatok.

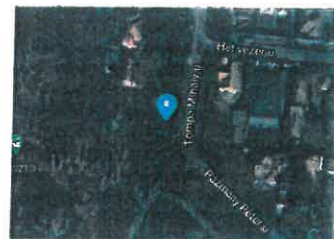
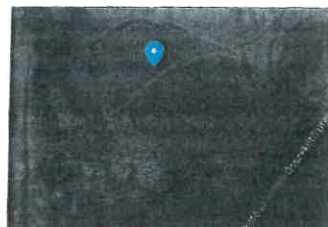
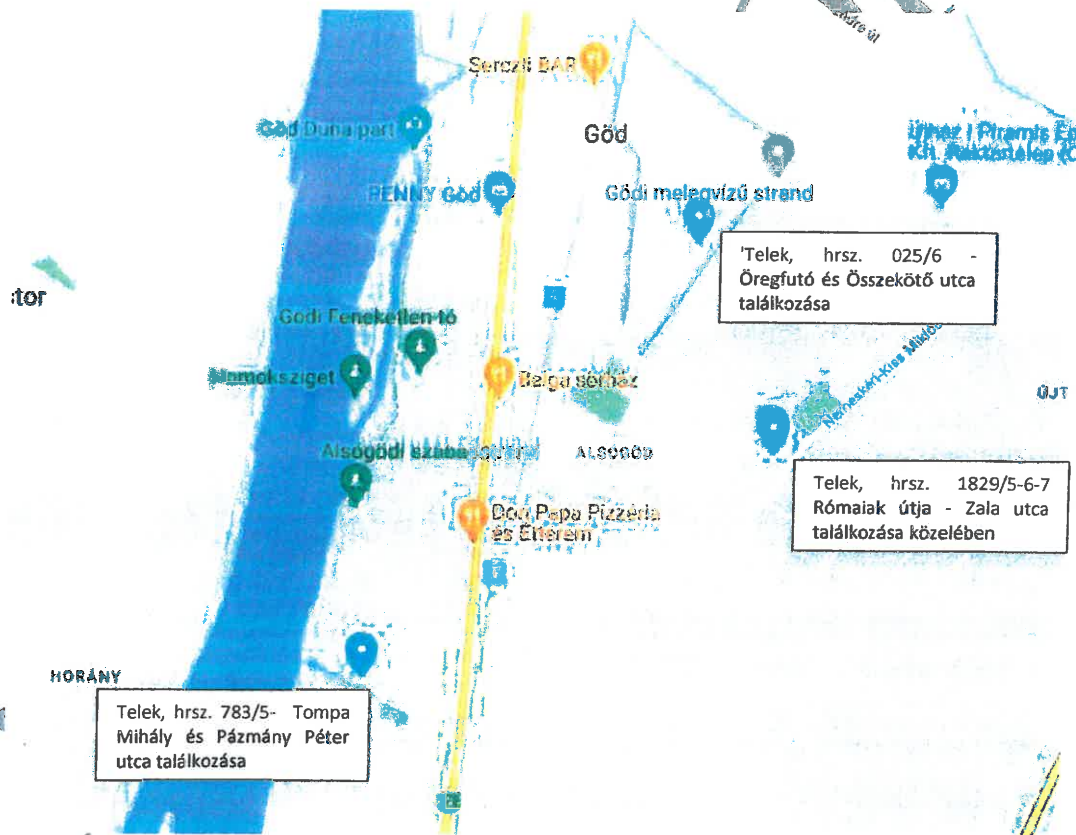
Az értékeléskor a következő nyilvános adatokat vettük figyelembe: szabályozás, helyi iroda konzultáció, összehasonlító adatok.

### TECHNIKAI TÁBLÁZAT

Ingatlan	Telek terület [m <sup>2</sup> ]	Vagyonelem érték	
		Fajlagos [Ft/m <sup>2</sup> ]	Becsült [E Ft]
2131 GÖD bel és külterületi telkek			
Telek, hrsz. 025/6 - Öregfutó és Összekötő utca találkozási	8 086	2 882	23 300
Telek, hrsz. 783/5- Tompa Mihály és Pázmány Péter utca találkozási	720	41 260	29 700
Telek, hrsz. 1829/5- Rómaiak útja - Zala utca találkozási közelében	747	27 183	20 300
Telek, hrsz. 1829/6- Rómaiak útja - Zala utca találkozási közelében	753	27 207	20 500
Telek, hrsz. 1829/7- Rómaiak útja - Zala utca találkozási közelében	754	27 171	20 500
<b>Összesen</b>	<b>11 060</b>		<b>114 300</b>
<b>Kerekítve</b>			<b>114 300</b>

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a korrekciót a telkekre építhető bruttó építhető terület-egyenértékre végeztük el.

ELHELYEZKEDÉSI TÉRKÉP



TULAJDONI LAP

Lechner Nonprofit Kft. Földhivatal

*Szék*

Pest Vármegyei Közműnyilvános  
Dunakeszi 2120, Verseny u 3

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám 30005/12120/2023  
2023.04.04

GÖD Szektor: 53  
Belterület 1829/5 helyrajzi szám

2121 GÖD Névtelen téri. "Telulv.terület alatt"						
RÉSZ						
1. Az ingatlan adatai:						
alrészlet adatai		terület	kat-t.jóv.	szabvány adatai		
művelési ág/kiért. megnevezés/	min.o	ha m2	s.fíll.	ter. két.jóv	ha m2	k.fíll
. kivett beépítetlen terület		0	747	0.00		
RÉSZ						

1. tulajdoni hányad: 1/1  
Bejegyző határozat, érvényesítés idő: 33651/2009.03.19  
jogok: 1990. évi LXV. sz. tvr. 107 par.  
jegállás: tulajdonos  
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2121 GÖD Pesti út 91.  
törzsszám: 15031106

RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érvényesítés idő: 33651/2009.03.19

Önálló szociális bejegyzés kialakult a Göd 1829/1 helyrajzi számú földrészlet megszerzésével.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadási megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzésekkel, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Dunakeszi 2120. Varseny u. 3

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:3000512121/2023

2023.04.04

Szektor: 53

GÖD

Befizetés: 1829/6 helyrajzi szám

2131 GÖD Növénylen kör. "Értelmezésajánlat alatti"		HRSZ	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat. t. jöv. alosztály adatai
albérlési adatok	min. m	ha m2	x. fill. ter. kat. jöv
növénylen körkivett megnevezés/			ha m2 k. fill
Kivett beszámlált terület:		0	783 0.00
		HRSZ	

1. tulajdoni hányad: 1/1  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 33681/2009.03.19  
 jogcím: 1990. évi LXX. tv. 107. par.  
 jogállás: tulajdonos  
 év: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 2131 GÖD Pesti ut. 31.  
 törzsszám: 15731106

HRSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 33681/2009.03.19

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Gödi 1829/1 helyrajzi számú földrajzi terület megnevezésével.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGÉ

Lechner Nonprofit Kft. Földhivatal

*Sajtó*

Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Dunakeszi 2120. Vetsény u. 3

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/12123/2023

2023.04.04

Szektor: 53

**GÖD**

**Belterület 1829/7 helyrajzi szám**

Földhivatali Kérdészet: "Földnyilvántartás alatti"				
<b>II. RÉSZ</b>				
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat. t.jósv.	előzetes adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	m <sup>2</sup>	k fill.	ter. kat. jóg	m <sup>2</sup> k. fill.
2. Kivett beépített terület	0	754	0,00	
<b>III. RÉSZ</b>				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
Bejegyző határozat, érvényes idő: 33651/2009.03.19				
jogtul: 1990. évi ÉNY. sz. 191. § 10 <sup>a</sup> par.				
jogállás: tulajdon				
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 1101 GÖD Pesti út 81.				
törzesszám: 1571106				
<b>IV. RÉSZ</b>				
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 33651/2009.03.19				
Önkéntes szóveges bejegyzés kiadta a GÖD 1829/7 helyrajzi számú földterület megosztásával.				

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal

Dunakeszi 2120, Varsány u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12124/2023

2023.04.04

GÖD

Szektor: 61

Kösterület: 025/6 helyrajzi szám

**IRÉSZ**

I. Az ingatlan adatai:

átírási számok mővelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fill.	alocsőly adatak ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
1. földnyelvi terület	1	856	0,24	
2. víznyelvi terület	4	7430	4,16	
3. fennsík/északi szomszéd területa:		8086	4,50	

II. Bejegyző határozat: 03814/1099.06.06

helyi jelentőségű természetvédelmi terület

**IRÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, átkeresés id: 157129/2022.03.10

terület: 0,00

utolsó: 11/03

jegyző: tulajdonos

név: Szabó Márton Zoltán

sz. név: Szabó Márton Zoltán

szül.: 1966

a. név: Széman Maria

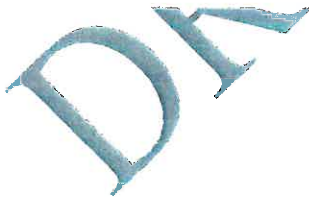
cím: 2120 GÖDÁKESZI Pihenő utca 24.

**IRÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadási megérkezés napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adataival. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra, másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE





Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

*Sajtó*

Pesti Vármegyei Köormányhivatal  
Dunakeszi 2120, Vésztény u. 3.

Céldát: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/12123/2023

2023.04.04

**GÖD** Szektor: 53  
**Belterület** 783/5 helyrajzi szám

"Előkezelés alatt"		LEJÁRÓ			
Az ingatlan adatai: alrajzi leírások melyeket az/akivel megnevezés/		terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter, kat.jöv. ha m <sup>2</sup> k.fill.	
Rivett beépítetlen terület		0	720	0,00	

**B R É S Z**  
1. tulajdoni hányag: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 43000/1/2019.10.09  
jogcíme: 1990. évi LXV. sz. tv. 107. §(1).  
jogállás: tulajdonos  
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2120 GÖD Pesti út 31  
törzsszám: 10751106

**B R É S Z**  
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43000/1/2019.10.09  
Ürült szöveges bejegyzés átalakításán során kialakult a Göd 783 helyrajzi számú ingatlan megosztásával, a 182/2019 társadékszeri vázlat alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43000/3/2019.10.09  
eredeti határozat: 42002/2011.10.05  
VezetékJog  
1 m<sup>2</sup> negyedágra, (VMB-164/2011).  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13604903  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

**Hrsz.: 1829/5, 1829/6, 1829/7, 783/5**

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos a Göd Város Önkormányzata (2131 Göd Pesti út 81.).

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint:

1829/5 hrsz.: 2131 Göd Névtelen tér „felülvizsgálat alatt”

1829/6 hrsz.: 2131 Göd Névtelen tér „felülvizsgálat alatt”

1829/7 hrsz.: 2131 Göd Névtelen tér „felülvizsgálat alatt”

783/5 hrsz.: „címképzés alatt”

Művelési ága:

1829/5 hrsz.: Kivett beépítetlen terület

1829/6 hrsz.: Kivett beépítetlen terület

1829/7 hrsz.: Kivett beépítetlen terület

783/5 hrsz.: Kivett beépítetlen terület

A tulajdoni lapok dátuma 2023. április 4., ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

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

A tulajdoni lapokon a következő bejegyzések szerepelnek:

783/5 hrsz: Vezetékjog 1 m2, melynek jogosultja az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. – nem értékmodosító, kis alapterület miatt

**Hrsz.: 025/6**

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos Szabó Márton Zoltán (2120 Dunakeszi, Pihenő utca 94.)

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: nem tartalmaz címet a tulajdoni lap

Művelési ága: a fásított terület b legelő

A tulajdoni lap dátuma 2023. április 4., ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

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

Az ingatlan hasznosítása megfelel a földhivatali besorolásának.

TÉRKÉPMÁSOLAT ÉPÜLETFELTÜNTETÉS, TELEKHATÁROK ELLENŐRZÉSE

Elektronikus aláírás

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Dunakeszi 2120, Vörösmarty u. 3.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2023.04.05 13:51:02

Helyrajzi szám: GÖD bekezdés 1829/6

Megrendelés szám: 7/306/2023

Méretarány: 1 : 1000

Témaazonosító: 22012290002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételre nem használható!

Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2023.04.05 13:52:30

Helyrajzi szám: GÖD bekterület 783/5

Megrendelés szám: 7/368/2023

Ménetszám: 1 : 1000

Térképszám: 22012320002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Pest Vármegyei Köormányhivatal  
Dunakeszi 2120, Varseny u. 3

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.05 13:53:35

Helyrajzi szám: GÖD külterület 25/6

Megrendelés szám: 7/309/2023

Méretarány: 1 : 2000

Témajszám: 22012330002023



A térképmásolat a kiadás: megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat: méretek levételénél nem használható!

#### ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZET

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

1829/5-7

Övezeti besorolás:

Lke-4b – Kertvárosias lakóterület

Beépítési mód:	Szabadonálló
Beépíthetőség max.:	30 %
Építménymagasság max.:	5 méter
Minimális zöldfelület:	50 %
Minimális telekméret:	720 m2

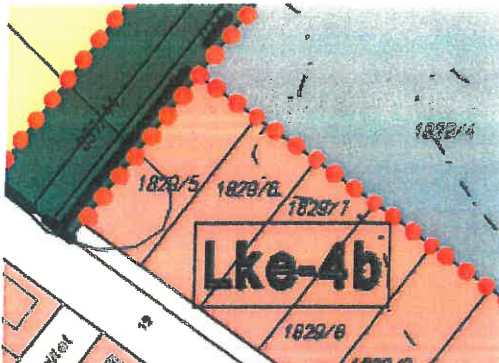
783/5

Övezeti besorolás:	Lke-4 – Kertvárosias lakóterület
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Beépíthetőség max.:	30 %
Építménymagasság max.:	5 méter
Minimális zöldfelület:	50 %
Minimális telekméret:	720 m2

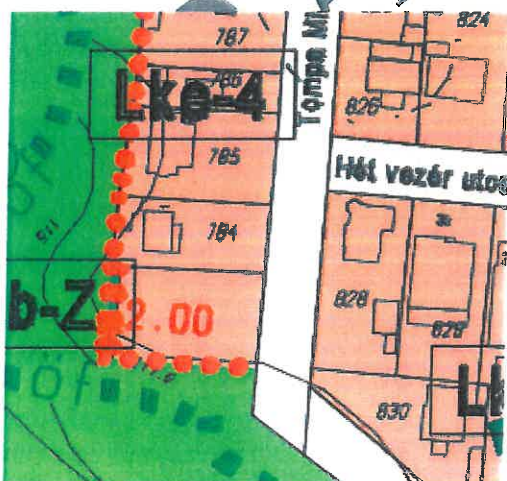
025/6

Övezeti besorolás:	Ksr – Sport és rekreációs terület
Beépítési mód:	Szabadonálló
Beépíthetőség max.:	10 %
Építménymagasság max.:	4,6 méter
Minimális zöldfelület:	90 %
Minimális telekméret:	kialakult

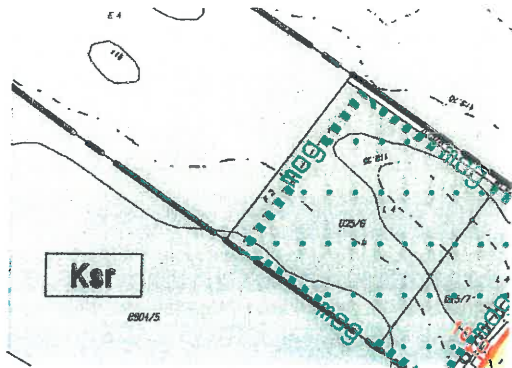
1829/5-7



783/5



025/6



Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

Göd homokpusztagyep

#### KÖRNYEZETVÉDELMI HELYZET

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

#### INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A régió általános ingatlanpiaci helyzete jelenleg élénk, keresleti, a település gazdasági fejlesztésének köszönhetően nagy kereslet mutatkozik telephely kialakításra alkalmas telkek, átalakítható telephelyek, illetve munkásszállás hotel kialakítására alkalmas ingatlanok iránt.

Az értékelés során Göd területén és környezetében gyűjtöttünk építési telkek és távolabbi fejlesztési célokat szolgáló telkek adatait.

Telkek fajlagos értékei között viszonylag nagy volt a szórás (7 - 88 E Ft/m<sup>2</sup>) az ingatlanok elhelyezkedése, közművek, szabályozási környezet, megközelíthetőség, fekvés miatt. A korrekció során a telkek méretét a tulajdoni lapon szereplő területtel vettük figyelembe.

Az értékeléshez felhasznált összehasonlító adatok a következők

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 660 4284

Göd, Munkácsy Mihály utca  
Eladó lakóvezetési telek

Ár  
12,30 millió Ft

Telekterület  
280 m<sup>2</sup>

Beépíthetőség	30%	Víz	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	van
Villany	van		

Eladó egy 22,7 m X 12 m építési telek. Nagyobb telek leválasztott része, külön utcafronttal, építésre alkalmas két szinten (max. 6 m magasságú épület, 15nm garázs előírás). A telekhatár módosítható a felhasználási célnak megfelelően, még nincs leválasztva.

Göd ezen részén két épület lehet egy telken, a megépítés után, a földhivatalnál külön albetétesítéssel bejegyezhető.

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32259620>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DR



ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád

<https://ingatlan.com/33109485/nyomtatás>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 930 3839

Göd, Pesti út 159.

Eladó lakóvezeteli telek

	Ár		Telekterület
	31 millió Ft		558 m <sup>2</sup>
	75,38 ezer €		
Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Göd belterület dunai oldalán építési telek eladó. Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VT8). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33109485>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

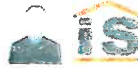
DRAFT

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/32487084?nyomtatás>

ingatlan.com

Fárnási Gábor  
Ingatlan-Studio



+36 20 517 6269

+36 70 335 2504



### Göd, Alsógöd

Eladó lakóvezeteli telek

Ár:  
25,50 millió Ft

Telekterület:  
605 m<sup>2</sup>

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	telken belül
Szinterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szinterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Gödön, kerületi részen 605 nm-es, belterületi építési telek eladó, teljes közművel.  
A telek egy nagy telek megosztásából lett kialakítva, a használatmegosztás előkészít, földhivatalban  
be lett jegyezve. Az eladó terület nyolc telek, az utcától távol helyezkedik el, így csendes.

A nyelet (szolgalmi utat) leszámítva a hasznos beépíthető terület kb 400 nm, melyre 100 nm  
lakóterületű (vagy 2 szintes) családi ház építhető (albélet lévehozásával), mely nem ér össze a  
szomszéd épülettel.

Az ár tartalmazza a szolgalmi út és az elvezető kerítések kialakítását, valamint a közművek  
rendelkezésre állását is.

A telek üres, nem kell bontani.

Árnyár: 25,5M Ft

DK

KFT

ingatlan.com

Holnán Gábor  
Lehár Invest Kft.



+36 30 964 2900



Göd, Mayerffy József utca 18.

Eladó lakóvezetési telek

Ár  
45 millió Ft

Telekterület  
1333 m<sup>2</sup>

Beépíthetőség	30%	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Eladó L1-2 besorolású lakóvezetési összközműves építési telek. Beépíthetőség 30 % oldalhatárossan, 5m építménymagasság engedélt. 2 egység építhető.

Tipp: Ha a hirdetés fényképező adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33231079>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRY

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33448929/szyvoztas>

ingatlan.com

Szvitek Andrea  
Óázisingatlaniroda



+36 70 434 2428

Göd, Alsógöd

Eladó egyéb telek

	Ár 10 millió Ft		Telekterület 3000 m <sup>2</sup>
Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	nincs
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatoma	nincs
Villany	nincs		

Alsógödön , jó közlekedés mellett eladó egy 3000 nm es zárt kerti telek.  
Közművek nélkül.

Tipp: Ha a hirdetés térevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
(<https://ingatlan.com/33448929>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33137865/nyomtatas>

ingatlan.com

Csányi Viktória  
VeSatis + home



+36 30 011 6812

+36 30 011 6807



Göd, Alsógöd  
Eladó lakóövezeti telek

Ár  
4,94 millió €

Telekterület  
183391 m<sup>2</sup>

Beépíthetőség	50%	Víz	utcában
Szintterületi mutató	1	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	183391	Csatorna	utcában
Villány	utcában		

Megvételezre kínálok Gödön, egy 183 390 nm-es belterületi, ipari és kereskedelmi célra szolgáló teleket, a gödi Samsung gyárral szemben.

Az építési övezetre vonatkozó építési előírások a következők:

Besorolás: C1p-1

Beépítési mód: szabadonálló

Kialakítható legkisebb telek: 20.000 nm

Megengedett legnagyobb beépítettség: 50 %

Legkisebb zöldfelület: 35%

Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1.2 nm/nm

Megengedett legnagyobb építménymagasság: 20 m

Megengedett legkisebb építménymagasság: 4.5

Az építési hely területének legfeljebb 10 %-án alkalmazható érték, egyébként max. 10.5 m

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33137865/nyomtatas>

A tervezési terület főúthálózati kapcsolatait a gödi csomóponton keresztül a 2/A út, és a GödCsomád összekötőút tudja biztosítani.

Az érintett terület a város központi belterületétől elkülönítve, a 2/A jelű főközlekedési út túloldalán, a gödi csomópont mellett helyezkedik el.

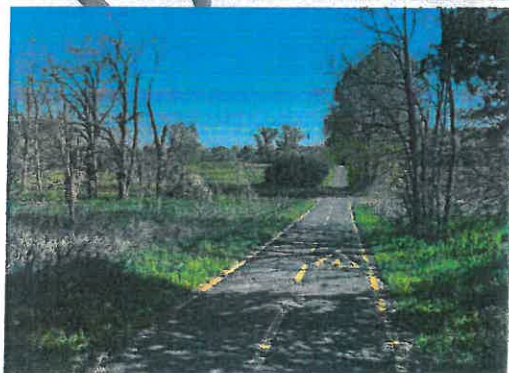
Amennyiben felkeltettem érdeklődését, hívjon bizalommal!

FÉNYKÉPEK

Telek, hrsz. 025/6 - Öregfutó és Összekötő utca találkozási

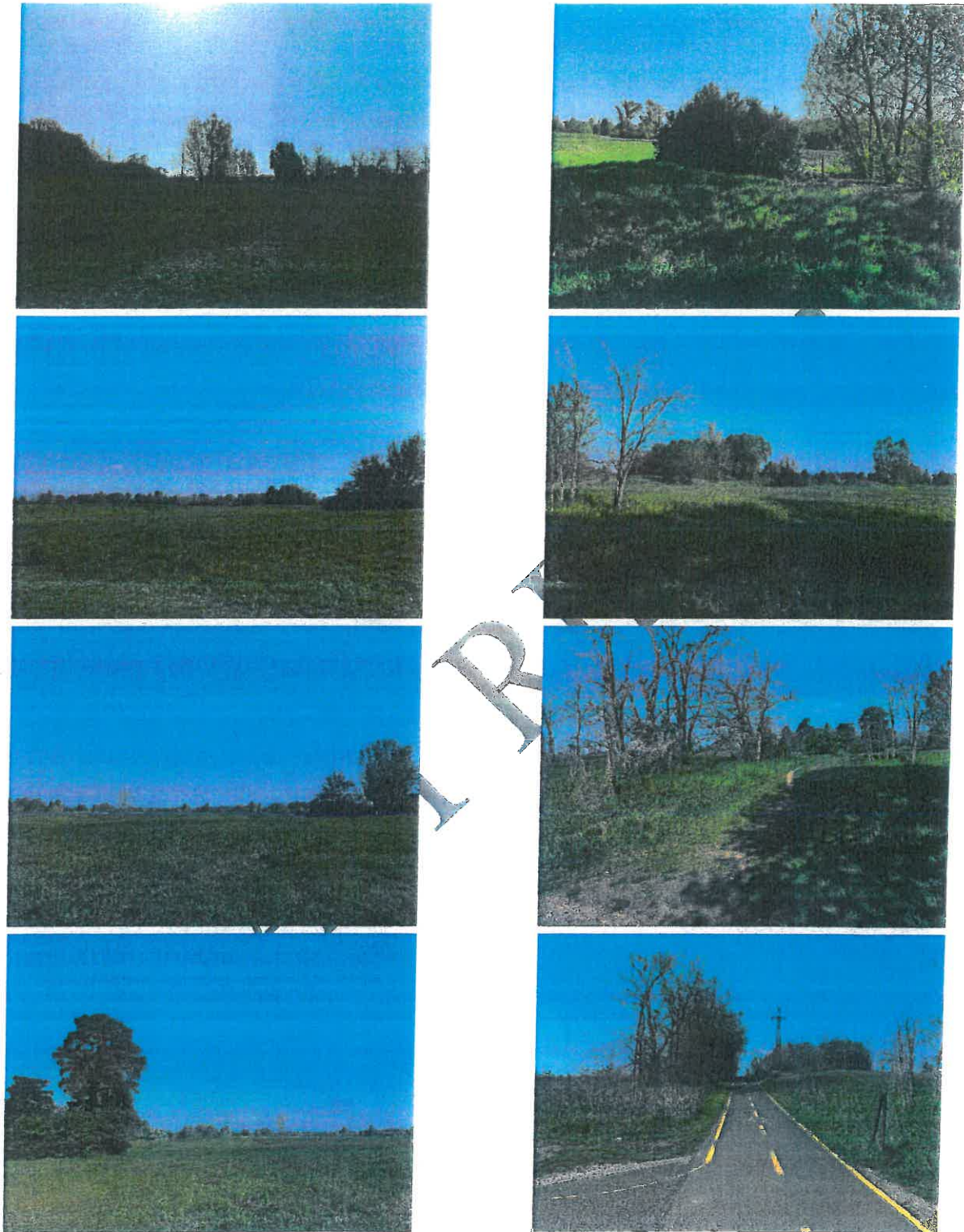


Öregfutó utca vége – lakópark, innen csak bicikli út vezet az értéktelt telek felé



Összekötő utca – bicikli út







Telek, hrsz. 783/5- Tomba Mihály és Pázmány Péter utca találkozására





Telek, hrsz. 1829/5-6-7 Rómaiak útja - Zala utca találkozása közelében



TRIA

Gödi ingatlanpiac forrás <https://ingatlan.com/god>

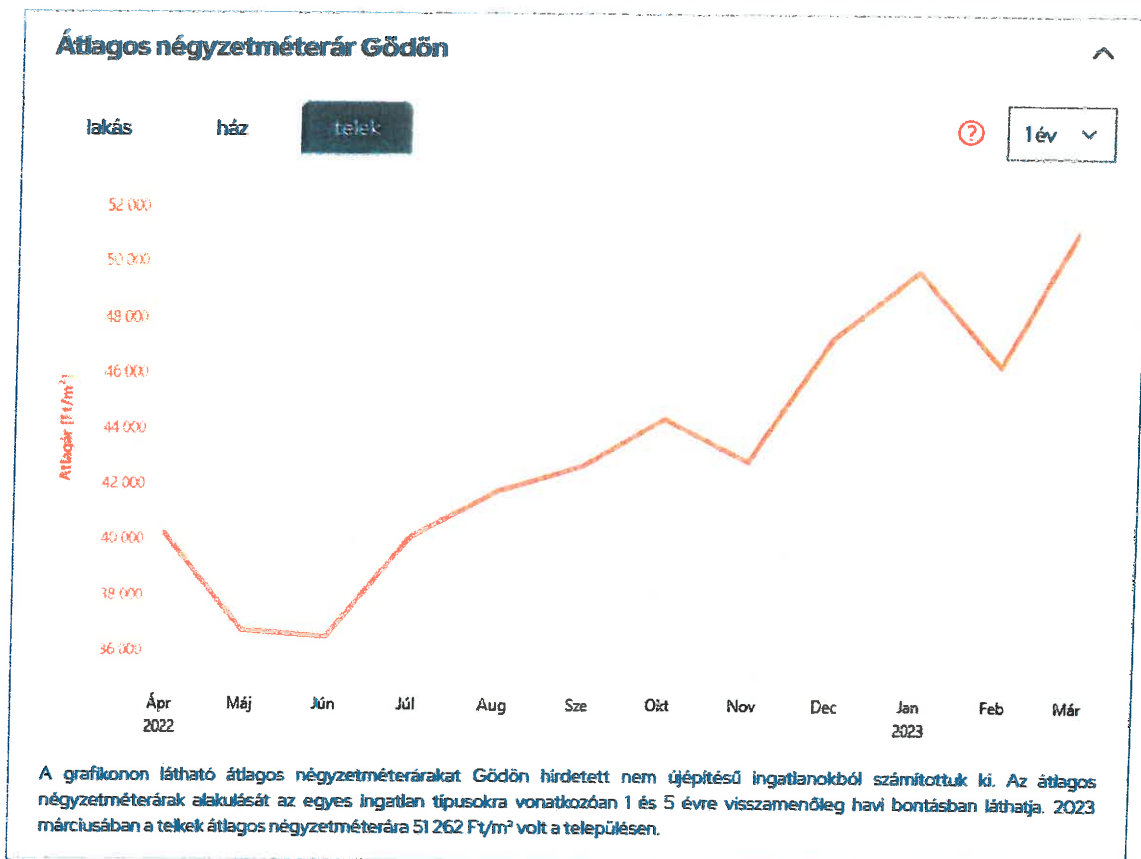
A település legfőbb vonzereje leginkább földrajzi- és természeti adottságaiban keresendő. Göd fekvését tekintve Budapesttől néhány kilométerre, az északi agglomerációban található, a Duna bal partján. Ezen adottságoknak köszönhető, hogy megközelíthetőség szempontjából kiváló lehetőségekkel bír, legyen szó egyéni- vagy közösségi közlekedésről, ezzel megkönnyítve- és kényelmessé téve a Budapestre ingázók életét. A szabadidős elfoglaltságokhoz pedig, egyedülálló teret- és lehetőséget biztosít a Duna-part, a települést átszelő kerékpárút vagy a termálfürdő, amely télen-nyáron várja a látogatókat.

Az utcák, terek hangulata barátságos, családias és mindig kellemes. Természethez közeli környezetben érezhetjük magunkat. Gödön minden élethelyzethez, életszakaszhoz megtalálhatjuk a számunkra megfelelő lehetőségeket, legyen szó új otthon kereséséről, hétvégi kirándulásról, vagy hosszabb pihenésről.

Az elmúlt 10 évben emelkedő tendencia figyelhető meg a település ingatlan áraiban. A legfőbb befolyásoló tényezőként, értékállóság- és befektetés szempontjából a Duna-part közelsége a meghatározó.

A területet érintő fejlesztések között fontosak a Samsung-SDI gyár építéséhez köthető beruházások, mint például az úthálózat felújítása.

Göd Irányítószáma: 2131



## AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI

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

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

### AZ ÉRTÉKELÉS NÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló

eszközök stb.),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

feltételezések körét a értékbecslési szakvéleményben egyértelműen rögzítettük.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt eszköz értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges **helyszíni műszaki szemlén** alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során **normál piaci és hitelbiztosítéki** értéket határoztunk meg.

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

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

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

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

#### ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

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

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

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

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a

beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés stb. értékét is.

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

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

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

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

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

#### PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESSÉGE ALAPJÁN

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

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

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

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

#### A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALKALMAZÁSÁNAK FELTÉTELEI

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

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

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

értékelésen alapuló értékét.

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

#### AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

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

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

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

#### FAJLAGOS ÉRTÉKEK KORREKCIÓJA

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

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

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

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

#### 1. Infrastruktúra:

- ◆ közművek (víz, elektromos áram, gázellátás, szennyvízelvezetés), telekommunikáció,
- ◆ közlekedés (tömegközlekedés, útburkolatok minősége),
- ◆ alap- és középszintű ellátási központoktól való távolság (oktatási és szabadidős létesítmények).

#### 2. Telekadottságok:

- ◆ telek alakja, tájolása, lejtése,
- ◆ talajtani viszonyok, növényzet,
- ◆ beépítési lehetőségek, szabályozási előírások (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.).

#### 3. Mikrokörnyezet:

- ◆ övezet, szomszédos épületek hasonló, illetve eltérő jellege,
- ◆ kilátás, panoráma,
- ◆ szennyező források, környezeti ártalmak.

#### 4. Használati szempontok:

- ◆ építés éve,
- ◆ karbantartás mértéke, felújítás éve,
- ◆ komolyabb káresemények,
- ◆ rendeltetésszerű használat.

#### 5. Műszaki szempontok:

- ◆ tartószerkezetek állapota,
- ◆ homlokzati kialakítás, állapot,
- ◆ burkolatok minősége,
- ◆ komfortfokozat,
- ◆ szakipari munkák, épületgépészet minősége.

#### 6. Jogi szempontok:

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

#### 7. Alternatív hasznosítási szempontok:

- ◆ funkcióváltásra való alkalmasság,
- ◆ átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság.

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

### KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY

Az értékelés a következő **korlátozó feltételek** mellett érvényes:

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



- A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra.
- Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- Az értékbecslések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a **hektikusan változó gazdasági környezet** miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakonként is indokolt lehet ellenőrizni.
- Jelen értékbecslés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózásra és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékbecslési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékbecslési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becslött érték) felülvizsgálata szükséges.
- Az ESTON ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján **az alábbiakat tanúsítja:**
- A **ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők **személyes, részrehajlásból mentes** szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a értékbecslési szakvélemény tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) **TEGOVA** (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési szándékkal és irányelvekkel összhangban történt.
- Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozásokról miatt.

DRAFT PROPOSAL