
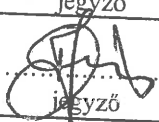


ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Tájékoztatás a Göd 378 hrsz-ú ingatlanon található tornacsarnokra készített ingatlanszakértői értékbecslésről		
Az előterjesztés tartalma:	Előterjesztés szerint		
Előterjesztő neve:	Tóth János		
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita		
Az előterjesztés beadásának dátuma:	2023.04.20.		
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"/>	Határozat: Normatív: <input type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input checked="" type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input checked="" 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		
Szerepeit-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 196/2018. (XI.29) Előzmény mellékletként csatolva: <input checked="" type="checkbox"/> 51/2023. (I.26.) 76/2023. (II.23)
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász:
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakástügyi 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:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
	Sportügyi tanácsnok	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: Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/>		
	jegyző  jegyző		



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



ELŐTERJESZTÉS

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének,
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságnak,
Városfejlesztési Bizottságának, valamint
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottságának
soron következő ülésére

Tárgy: Tájékoztatás a Göd 378 hrsz-ú ingatlanon található tornacsarnokra készített ingatlanszakértői értébecslésről

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Előzmény:

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 196/2018. (XI.29) Ök. határozatával elvi tulajdonosi hozzájárulást adott a Göd, 1935 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan sportterem felépítésére. Felhatalmazta a Gödi Sportegyesület vezetőségét, hogy az elvi keretengedélyezés ügyében a hatóságoknál eljárjon. 2023. március 27-én kérelem érkezett a Gödi Sportegyesülettől, melyben az Egyesület bejelentette, hogy az öltözőépület 81 m² hasznos alapterületű tornateremmel bővült, valamint jelezte, hogy szükséges ezen beruházás Önkormányzati tulajdonba adása.

A Tisztelt Képviselő-testület a 51/2023. (I.26.) számú határozatában felkérte a Jegyzőt arra, hogy a Huzella Tivadar Tornacsarnok (címe: 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 49.) forgalmi értékének megállapítása céljából készíttessen ingatlanforgalmi értébecslést, és annak eredményét ismertesse a Képviselő-testülettel.

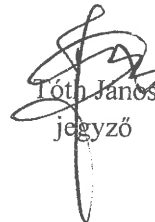
A Hivatal bekérte az árajánlatokat és a 76/2023. (II.23) számú határozatában úgy határozott, hogy az értébecslés elvégzésével az ESTON International Kft.-t bízta meg.

A cég elkészítette a fenti ingatlanra vonatkozó a szakértői értébecslést. 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: 195 000 000 Ft+ ÁFA

Kérem ezen tájékoztatás szíves tudomásul vételét.

Göd, 2023. 04. 20.


Tóth János
jegyző

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 m²-es lakás
- Göd 6320/A/2 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 37/2. szám alatti 17 m²-es lakás
- Göd 1203/6/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 78/5. szám alatti 27 m²-es lakás
- Göd 1203/3/A/8 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 72/8. szám alatti 43,2 m²-es lakás
- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett 331,74 m² 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 m²)

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 m²)

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 hitelül: jegyzőkönyvvezető

HATÁROZAT

51/2023. (I. 26.) Képviselő-testületi határozat

"Huzella csarnok épületfeltüntetése"

51/2023. (I. 26.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

felkéri a jegyzőt, hogy a Huzella Tivadar Tornacsarnok (címe: 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 49.) forgalmi értékének megállapítása céljából készíttessen ingatlanforgalmi értékbecslést, és annak eredményét ismertesse a Képviselő-testülettel.

Felelős: jegyző

Határidő: azonnal

Határidők, felelősök:

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

K. m. f.

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető

HATÁROZAT

196/2018. (XI. 29.) Képviselő-testületi határozat

"Elvi hozzájárulás az 1935 hrsz.-ú ingatlanra építendő sportterem létesítéséhez"

196/2018. (XI. 29.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

elvi tulajdonosi hozzájárulást ad az 1935 helyrajzi számú ingatlanra sportterem építéséhez. Felhatalmazza a Gödi Sportegyesület vezetőségét, hogy az elvi keretengedélyezés ügyében a hatóságoknál eljárjon.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: 2018. november 30.

Határidők, felelősök:

Határidő: 2018. 11. 30., Felelős: Markó József, Hivatali felelős: dr. Szinay József

K. m. f.

A kivonat hiteléül: jegyzőkönyvvezető

2015

2023 MÁRC 27.

2023 MÁRC 27.

Évkezelt

Gödi Sportegyesület
2131 Göd Sporttelep

Szilágyi László Lajos
alpolgármester
részére

Önkormányzati Hivatal, Göd	
Érkezett	2023 MÁRC 27.
Szám:	Előirat:
09/328-1/2023	
Előadó:	Melléklet:
dr. Kolláth Balázs	



Göd Város Önkormányzata

Tárgy: Tornaterem önkormányzati tulajdonba adása

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Gödi Sportegyesület 2022. nyarán, természetben a 2131 Göd, Sporttelep köz 1. sz. 1935 hrsz. alatti ingatlanon, a meglévő öltözőépület 81 m² hasznos alapterületű tornatermi bővítése megvalósításával TAO-s forrásokból növelte az önkormányzati vagyont. Egy sokrétűen használható multifunkcionális teremmel bővült így a sportolásra és egyéb tevékenységre rendelkezésre álló városi tér (l. 2.sz melléklet).

Tekintettel arra, hogy a beruházás az Önkormányzat törzsvagyónának részét képező ingatlanon valósult meg, szükséges annak az önkormányzati tulajdonba történő adása. Mivel a TAO-s pénzek 70%-os intenzitása és a Labdarúgó szakosztály által biztosított önerő miatt a tornaterem teljes mértékben városi támogatás nélkül valósult meg, büszkék vagyunk rá, hogy ily módon tudunk értéket teremteni. A maradéktalan TAO-s elszámoláshoz azonban szükséges az 1. sz mellékletben található dokumentum aláírása és annak az elszámoláshoz történő csatolása.

Kérjük ebben Alpolgármester Úr mielőbbi közbenjárását és a téma következő testületi ülésen történő mihamarabbi megtárgyalását.

Göd, 2022.03.14.

Üdvözlettel:


Gödi Sportegyesület
Adószám: 19336454-1-13
2131 Göd, Sporttelep
dr. Vékony Péter



Értékbecslési Szakvélemény

Azonosító: GÖDE2303501

Példány: Elektronikusan került kiadásra

ESTON International Kft.

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



*A 2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51. (hrsz: 378)
alatt található általános iskola sportcsarnokának
értékbecslése*

DRAFT

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
Paraméterek	3
ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK	5
Összehasonlító értékelés	5
Hozadéki értékelés.....	7
Költség alapú értékelés.....	9
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	12
Az értékelés folyamata	12
Technikai táblázat	12
Tulajdoni lap	15
Térképmásolat épületfeltüntetés, telekhatárok ellenőrzése	16
Építéshatósági helyzet	17
A felépítmények bemutatása	17
Helyiséglista / Alapterület számítás	19
Környezetvédelmi helyzet.....	19
Ingatlanpiaci környezet.....	19
Fényképek.....	30
Piacelemzés – Befektetési piac	35
AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI	39
Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	39
Eszközök összehasonlító értékelése	41
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján	42
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei	42
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei	43
Fajlagos értékek korrekciója	43
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANUSÍTVÁNY.....	44

DRAFT REPORT

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON International Kft. elkészítette a 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 51. (hrsz. 378) alatt található kivett általános iskola (tornacsarnok és kiszolgáló helyiségek értékelését.

Az értékelési feladat a piaci érték megállapítása szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítása céljából. A sportcsarnok épülete az iskolaépülettel közös telken található. A vagyonértékelés csak a vagyonkezelésbe adott ingatlanrészre vonatkozik.

Az iskolaépület idősebb szerkezet, a sportcsarnok 2000 körül épült, használatbavételi engedélyt 2013-ban kapott. A sportcsarnok acél vázas, téglavázkötésű falazatos. Héjazata hőszigetelt lindab szendvicsszerkezet. A sportcsarnok mellett földszintes téglaszervezetű lapostetős épületben található az előcsarnok, vizes helyiségek, kazánház. Az épület gázüzemű kazánról fűtött, hőleadók radiátorok. A lapostetős épületrész a csarnok csatlakozásának közelében jelentősen beázik. A probléma több éve fennáll. Az épületek károsodása, burkolataik megfelelnek a funkciójuknak, karbantartott állapotúak a tetőszigetelést nem számítva.

A csarnok értékét mindhárom értékbecslési módszerrel megállapítottuk, a piaci értéket a piaci összehasonlító módszer alapján kapott érték alapján fogadtuk el. Sportcsarnokok kínálata szűkös, országos szinten is csak elvétve találtunk összehasonlító adatot. Az értékeléshez nagy alapterületű rendezvényhelyszíneként is használt vendéglátóipari egységek adatait használtuk fel. A sportcsarnok jövedelemtermelő képessége önmagában korlátozott, ezért nem a hozam módszer eredményét fogadtuk el végső értéként. A csarnok költség alapú értéke jelentősen magasabb a másik két módszer eredményénél, tehát, ha újra kellene építeni a csarnokot az a jelenlegi építési költségek mellett telek nélkül is meghaladná az 560 millió forintot. A csarnok műszaki állapota alapján a jelenlegi műszaki értéke is meghaladja a 427 millió forintot. Telekértékkel együtt a költség módszer eredménye 554 millió forint. A probléma az érték megállapítás során az a tény, hogy a csarnok gazdaságilag csak alacsony jövedelmet generál, valós piaci kereslet nem mutatkozik sportcsarnokok iránt, ezért maradt megoldásnak a nagy alapterületű – így fajlagos értékben alacsonyabb – üzlethelyiségekhez hasonlítás. A megvalósításkor igénybe vett források alternatív hasznosíthatósága alapján is meghatározható érték a konkrét esetben, de ennek vizsgálata túllépi a vagyonértékelés keretét.

Az ingatlanrész piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

195 000 000 Ft-ra, azaz

Százkilencvenötmillió Forintra

becsüljük. A becsült érték bruttó érték, az esetleg felmerülő ÁFA-t tartalmazza és az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkozik!

Különleges értékelési szempontként vettünk figyelembe, (megbízói utasítás alapján) hogy nem a teljes helyrajzi számot, csak kijelölt részét értékeltük.

PARAMÉTEREK

Értékelt vagyontárgy:	általános iskola
Címe tulajdoni lap szerint:	2131 Göd, Petőfi Sándor utca 51.
Címe természetben:	2131 Göd, Petőfi Sándor utca 51.
GPS koordináta	47.68301260829774, 19.131433540850924
Hrsz:	378
Művelési ága:	kivett általános iskola
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd, Pesti út 81.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1 Vagyonkezelésbe adás, 1695/3907 -ed részre vonatkozóan,

	vagyonkezelő: Dunakeszi Tankerületi Központ (2120 Dunakeszi, Állomás sétány 4.)
Értékelt készültség:	100%
Értékelés fordulónapja:	2023. március 22.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. március 22.
Értékelés kiadásának dátuma:	2023. április 21.
Értékelt vagyonelemek:	
Földterület	3 907 m ² ebből 1695 m ² tartozik a csarnokhoz a vagyonkezelésbe adott rész területe a tulajdoni lap bejegyzése szerint.
Fejlesztési potenciál	nincs
Fejlesztési területek száma	2 db
Fejlesztési területek nettó területe	1226 m ²
Redukált terület*	1226 m ²

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 21.

DRAFT REPORT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK

Az értékelést piaci összehasonlító, hozam és költség módszerrel is elkészítettük.

A végső értéket a piaci összehasonlító értékelés alapján fogadtuk el.

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

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító	100 % (súlyozás) – főmódszer	195 000 E Ft
Piaci összehasonlító önálló fejlesztési telek	részeredmény a költségmódszerhez	126 000 E Ft
Hozam	0 % (súlyozás) – ell. módszer	167 000 E Ft+Áfa
Költség	0 % (súlyozás) – nem alk.	554 000 E Ft+Áfa
Elfogadott becsült érték:		195 000 E Ft

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

Sor szá m	Cím	Telek [m2]	Épület [m2]	* Ár [E Ft]	Fajlagos [Eft/m2]	Megjegyzés
4	Göd, Felsőgöd Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	10 680	4 750	535 500	113	Eladó Göd belterületén 10.680 nm-es telken 5000 nm épületegyüttessel rendelkező komplexum. Az ingatlan Felsőgöd városrészben, családi házaspár kezében található. Pár percre autóval az újonnan épülő, és a jövőben hatalmas létszámot foglalkoztató Samsung
1	Göd, Pesti út 131. Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség		2 839	416 500	147	Budapesttől mindössze 20 percre található Irodaház egyesíti a főváros közelségéből adódó kényelmet, a kiváló megközelíthetőséget, valamint a Duna természeti szépségének nyugalalmát. Az Irodaház/üzletház jelenleg cég székhelyként működik, jelentős ügyfélforgalommal
8	Szentés, Felsőpárt Eladó Iskola	5 918	835	127 415	153	Csongrád-Csanád megyében, Szentésen, a Felsőpárton egy 5918 nm területen elhelyezkedő, téglafalazatú épületekből álló ingatlan, mely néhány évvel ezelőtt még általános iskolaként működött. A felújítandó, de a továbbiakban számtalan módon hasznosítható épület
5	Göd, Pesti út Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség		212	69 692	329	VENDÉGLÁTÓ ÜZLET, BOWLING PÁLYA - Göd, Felsőgöd! Alapterület - 212m ² Göd, Pesti út! BOWLING PÁLYA - 2 pálya, tökéletesen működik! NAGYSZERŰ ELHELYEZKEDÉS! TELJES BERENDEZÉSSEL, MELEGKONYHA! - Budapest közelsége kertvárosi környezetben - Az üzlet t
2	Göd, Alsógöd Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség		202	69 615	345	Göd központjában, 2-es útról jól megközelíthető 811 nm területű, összközműves sarok telken épült üzlethelyiség eladó. Fsz.: nettó 132 nm Pince: nettó 70 nm 2001 és 2010 között Falazat: 40 cm-es Porotherm téglafalazat, pince szigetelt falazó blokk. Födém: ac
3	Göd, Pesti út Eladó egyéb üzlethelyiség		499	211 650	424	Göd alsón 6 lakásos 499 m ² -es teljes üdülőépület eladó! INGATLAN: - alapterület 499 m ² - telek 1522 m ² - 6 egységből álló, 17-szobás üdülőépület - 17-szoba, 5-konyha-étkező, 12-wc, 12-tusoló - forgalmas út mellett helyezkedik el - jelenleg bérlők la
6	Göd, Felsőgöd Eladó telephely	2 462	120	114 750	956	SZŐDLIGET-GÖD HATÁRÁBAN GAZDASÁGI-IPARI BESOROLÁSÚ TERÜLET MŰHellyel eladó! Sződliget és Göd határában, GAZDASÁGI-IPARI ÖVEZETBEN, a lakóházaktól távol, mégis kiváló közlekedés mellett 2462 m ² -es terület eladó! Szinte az UTOLSÓ ILYEN JELLEGŰ TERÜLET

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

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

KORREKCIÓ

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

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

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Cím	2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51. 378 általános iskola	Göd, Felsőgöd Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	Göd, Pesti út 131. Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség	Szentés, Felsőpárt Eladó iskola
Teleknagyság [m²]	1 695	10 680	0	5 918
Épület [m²]	1 226	4 750	2 839	835
Felépítmény/Telek arány %	72,33%	44,48%	#ZÉRÓOSZTÓ!	14,11%
Ár [E Ft]		535 500	416 500	127 415
Fajlagos [EFT/m²]	Értékelt	112 737	146 707	152 593
Korrekciós tényező^{*(z%)}				
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telekadottságok	átlagos	hasonló4	hasonló1	hasonló8
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció	jó, városközpont	központtól távolabb	Főút mellett	kevésbé frekvenciált
		5%	0%	10%
Használati index	speciális, korlátozott	hasonló4	hasonló1	hasonló8
		0%	0%	0%
Műszaki állapot	közepes-jó	közepes	közepes	közepes
		10%	5%	5%
Felépítmény mérete	adott	nagyobb	nagyobb	kisebb
		20%	15%	-5%
Jogi szempontok		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alternatív hasznosítás		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Területadatok eltéréseiből adódó korr.		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb	ingatlanrész	nem jell.	nem jell.	nem jell.
		-5%	-5%	-5%
Korrigált fajl. ár [Ft/m²]		148 558	168 713	160 223
Átlagos korr. fajlagos ár	159 165	Ft/m ²		
Piaci érték	195 136 290	Ft		
Kerekítve:	195 000 000	Ft		

Az ingatlan értéke 1226 m² felépítmény területet és 159165 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 195000 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 15 % volt.

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

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

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

A piaci bérleti díj meghatározásához feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Cím	Bérbeadott terület [m ²]	* Bérleti díj [€/hó]	Fajlagos bérleti díj [€/m ² /hó]	Megjegyzés
Budaörs, Városcsözpont Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség	979	5 334	5,4	KIADÓ BUDAÖRSÖN a bevásárlóközpontok környékén, egy 979 m ² alapterületű üzlethelyiség vállalkozás céljára! A bemutatóterem 2000-ben épült, kiváló állapotú, 2 szintes téglalapú épület. Vasbeton pillér szer
Budaörs, Kamaraerdei út 11. Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség	1 341	6 325	4,7	Budaörsön, a Kamaraerdei úton kereskedelmi tevékenységre is alkalmas bérlemény kiadó. Utca felé néző portál, nagy belmagasságok. Bérleti díj üzlet (950 nm): 4,2 EUR + ÁFA/nm Bérleti díj raktár (391
Mosonmagyaróvár, Gabona rakpart 8. Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség	940	1 600	1,7	BÉRBEADÓ AUTÓSZERVIZ/SZALON/MOSÓ Az ingatlan Mosonmagyaróvár dél-keleti (Győr felőli) részén, a forgalmas 1-es számú főút mellett, a Gabonarakpart úton található. Az ipari-gazdasági területen fekvő t
Székesfehérvár, Széchenyi utca Kiadó utcai bejáratos üzlethelyiség	1 470	6 564	4,5	Széchenyi utca és az Új Váralka sarkán, 1470m ² -es, 3 szintes üzlethelyiség +raktár kiadó! Az ingatlan előtt ingyenes, közvetlen parkolási lehetőség, tömegközlekedéssel és gyalogosan is könnyen megköz
Győr, Arany János utca 16. Kiadó üzlethelyiség	1 500	9 600	6,4	Rezsiköltség 100 000 Ft/hó Kiadó Győr sétáló utcájában, a történelmi belvárosban, a Skála Áruház második emeletén 1500nm üzlettér. A terület összeható legkisebb bérelhető terület 400nm. Az épületben 2
Tatabánya, Környarom-Esztergom megye Kiadó üzlethelyiség	950	7 600	8,0	Kiadó Tatabányán, Főterén lévő áruház parkoló szintjén 950nm üzlettér. Az áruház központi fekvésű, környezetében több közintézmény, bank, üzlet, posta, iskolák, éttermek, vasútállomás, buszpályaudvar
Sopron, Árnád utca 4-8. Kiadó üzlethelyiség	1 245	2 490	2,0	Sopronban a Várkerület utca vonzáskörzetében bérelhető két szintes nagy alapterületű áruház. A parkolás az áruház területén megoldott. Jelenleg kiadó területek: Alagsor: 288,32 m ² , félemelet: 64,66 m ²
Szeged, Dorozsmai út Kiadó telephely	1 348	5 931	4,4	Szegeden a Dorozsmai úton lévő, kiváló állapotú, 2000 után épült, 1348 m ² -es, utcafronti, kirakatos, 5,4 belmagasságú üzlethelyiség saját parkolóval, 3500 m ² -es telekkel hosszú távra bérbeadó. Az inga
Pécel, Határ utca 3. Kiadó egyéb iroda	4 800	23 040	4,8	Budapest határában, Pécelen, a M0 autópút mellett irodák, raktárak, gyártóbázisok kellemes környezetben kiadók. A terület összterület meg korlátozás nélkül megközelíthető zónában helyezkedik el. Irodákat 20m
Nagytarcsán, Pest megye. Kiadó irodahelyiség irodaházban	600	6 720	11,2	Nagytarcsán, ipari parkban, M0-nál, 2009-ben épült újszerű A kategóriás irodaépületben különböző méretű irodahelyiségek kiadók! Szolgáltatások: 24 órás porta és biztonsági szolgálat, recepció, hűtő/fű
Veresegyház, Hajó utca 6-8. Kiadó irodahelyiség irodaházban	220	2 978	13,5	Veresegyházon, jól megközelíthető helyen, a Hajó utcában, új építésű, igényes, teraszos irodák kiadók május 01-től, 6600 Ft/ m ² áron. A vagy A+ Földszint: 2db 18,0 m ² iroda+ terasz 1db 22,0 m ² iroda+
Vác, Széchenyi István utca 24. Kiadó irodahelyiség irodaházban	220	1 230	5,6	Központi helyen, 220m ² első emelet külön bejárat Irodának, ügyfélszolgálatnak, hosszútávra kiadó Üzemeltetési díj 70 000 Ft/hó
Aszód, Falujárók útja 40. Kiadó irodahelyiség irodaházban	300	1 970	6,6	Irodaház 25m ² -től 300 m ² -ig kis és nagyterekkel, külön-külön és egyben is kiadó. Alacsony rezsivel. Gondnoki szolgáltatást tudunk biztosítani. Irodaház közelében üzemcsarnok is kiadó. A megadott ár a
Dunakeszi, Pallag utca 70. Kiadó irodahelyiség irodaházban	340	1 632	4,8	Az ipari ingatlan Budapest északi határában, közvetlenül a 2-es főút és az M0-ás autópálya által határolt ipari és kereskedelmi területen, Dunakeszin, a Pallag u. 70. szám alatt helyezkedik el. Az ingat
Dunakeszi, Schweidel József utca Kiadó egyéb iroda	301	1 846	6,1	Dunakeszin, a Malomárok lakóparkban új építésű, exkluzív irodaházban 301 m ² -es, öt külön egységből álló iroda kiadó. Földszinten az előtérben és a lépcsőházon kívül két, egyenként 61 m ² -es iroda lett k
Gödöllő, Rét utca 41/a Kiadó irodahelyiség irodaházban	186	1 145	6,2	Gödöllőn az autószerű épületben az 1. emeleten irodák kiadók hosszútávra. 30 m ² -es irodától 90 m ² -es helyiségig. Az irodák bútorozatlanok, jó állapotúak. 3.000 Ft/m ² -es áron, 500 Ft/m ² közös költség +
Szód, Pest megye Kiadó egyéb iroda	202	1 230	6,1	Szódön M2 autópút közelében újszerű IPARI PARKBAN, ÚJSZERŰ IRODA KIADÓ! Akár termelő tevékenységre is. A parkolás megoldott akár 20 vagy több autó részére is, zárt udvaron belül! Üvegszálas, nagy tel

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

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

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m ² /hó]
csarnok, öltöző, kazánház	5

A hozadéki értékelés során a nettó bérbeadási bevételeket a bérbeadható alapterületek, a fajlagos bérleti díj és a kihasználtság szorzataként határoztuk meg (lásd a mellékleteknél lévő táblázat adatait). A hosszútávon jellemző kihasználtságot 50 %-ban határoztuk meg.

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

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

A fenntartási alapon túl évente 1839 E Ft értékű beruházást (1% - 150000 Ft/m²) is figyelembe vettünk. Az értékelés során az újbóli bérbeadáshoz 2 évente szükséges ingatlanügynoki díjat is számoltunk, mely nagyságát 1 havi bérleti díjban állapítottuk meg.

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

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

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

A fentiek figyelembe véve a jelen kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémieuma). Ezek együttes meghatározásakor 5 százalékot vettünk figyelembe.

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

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

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

Az ingatlanra így kapott (hozam alapú) becsült érték kerekítve 167 152 E Ft-ra adódott.

A számítás részletei a következők:

Ingatlan alapadatai I.								
Ingatlan címe	2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51.							
Tulajdonos	GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA							
Helyrajzi szám	378	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				Fordulónap	2023.04.13	
Teleknagyság [m ²]	1 695	Ingatlan jelenlegi funkciója:				általános iskola		
Ingatlan alapadatai II.								
Helységi lista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérleti díj		Bérleti szerződés hossza	Kihasz-náltság [%]	Bevételek	
			[€/m ² /hó]	[Ft/m ² /hó]			Havi nettó bevétel a kihasz-náltság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasz-náltság függvényében [Ft/év]
csatornák, öltöző, kazánház	1 226	1 226	5	1 950	5	50%	1 195 350 Ft	14 344 200 Ft
Összesen:	1 226	1 226	5,00				1 195 350 Ft	14 344 200 Ft
Piaci feltételezések								
Deviza árfolyam	390 HUF / EUR			Kiadások				
Stokkésleti ráta	7,00%							
RENDSZERES KIADÁSOK								
Bérleti vezetőség működtetése	1,00%					Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Bérbeadó terhelő fenntartási alap	0,00%					1 950 Ft	143 442 Ft	
Bérbeadó terhelő egyéb költség	0,00%					0 Ft	0 Ft	
Bérbeadó terhelő igazgatási költség						0 Ft	0 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS						0 Ft	0 Ft	
							143 442 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE								
Beruházások	150 000 Ft/m ²		1,0% évente			Hozzájárulás kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]	
Kiadatlan terület szerződés	0%	kiadatlan	0,00 €			1 950 000 Ft	1 839 000 Ft	
Állományonkénti díj	1 havi bérleti díj		2 évente			0 Ft	0 Ft	
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN						1 950 000 Ft	1 839 000 Ft	
Lakhatóvá tételek költsége							2 500 138 Ft	
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE								
							11 700 620 Ft	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK								
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK							167 151 714 Ft	
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK kerekítve							167 152 000 Ft	

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Költség alapú értékeléssel ellenőriztük a fenti eredményt.

A becsléshez felhasználtuk az Építőipari költségbecslési segédlet 2022-es kiadását, illetve iparági tapasztalatainkra is hagyatkoztunk.

Különválasztottuk az épületeket funkció és műszaki tartalom szerint, egyesével fajlagos építési költségeket állapítottunk meg, majd az ingatlan jellegének és kategóriájának megfelelő avulással korrigáltuk ezeket.

Külön kezelendő tétel a telek, amelynek értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

sor s	Cím	Fejlesztési telek [m ²]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m ²]	Megjegyzés
1	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telek	3 000	0,03	9 000	100 000	Alsógödön, jó közlekedés mellett eladó egy 3000 nm-es zárt kerti telek. Közművek nélkül.
2	Göd, Alsógöd Eladó lakóvezetési telek	183 391	1,20	1 733 940	7 879	Megvételre kínálok Gödön, egy 183 390 nm-es belterületi, 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: Eladó LF-2 besorolású lakóvezetési összközműves építési telek. Beépíthetőség 30% oldalhatárossan, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.
3	Göd, Mátyás József utca 18. Eladó lakóvezetési telek	1 333	0,51	40 500	59 574	Budapesttől 20-25 kilométerre a 2A útról lehajtvá 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
4	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóvezetési telek	1 553	0,51	49 500	62 498	Göd Nevelek részén, az Ózapó utcában eladó egy lakóvezetési 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 övezet
5	Göd, Ózapó utca Eladó lakóvezetési telek	736	0,43	25 110	79 342	Megvételre kínálok Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m ² -es építési telket. A telek 1073m ² , VT-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m ² -es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van; a terület nő
6	Göd, Pesti út Eladó lakóvezetési telek	1 073	0,60	37 710	58 574	

sor s	Cím	Fejlesztési telek [m ²]	Szintterületi mutató [m ² /m ²]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m ²]	Megjegyzés
7	Göd, Pacsirta út Eladó lakóövezeti telek	758	0,43	26 910	82 561	Tehermentes, üres, építési telek eladó! közművek telken belül Eladó LF3 övezeti besorolású, 25% beépíthetőségű, tereprendezett 758 m ² -es üres telek, Göd Neveleki részén. Az ingatlan 1/1-es tulajdoni jogviszonnyal, tehermentesen eladó, igény esetén tar
8	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	605	0,43	22 950	88 218	Gödön, 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 nyeles telek, az utcától táv
9	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek	280	0,43	11 070	91 944	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 módosítható
10	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóövezeti telek	558	0,51	27 900	98 039	Göd belterület dunai oldalán építési telek eladó. Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VT8). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.

Korrekció:

Ingatlan címe	2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51. 378 általános iskola	Göd, Ószapó utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Alsógöd Eladó lakóövezeti telek	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		5	8	9
Telek [m ²]	1 695	736	605	280
Bruttó ráépíthető szintterület [m ²]	2 034	316	260	120
* Ár [E Ft]		25 110	22 950	11 070
Fajlagos [E Ft/m ²]	Értékelt	79 462	88 269	92 250
Korrekciós tényezők [±%]				
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
Telekadottságok		0%	0%	0%
Mikro-lokáció		hasonló5	hasonló8	hasonló9
Használati index		0%	0%	0%
Építéshatósági besorolás	Ko-1	hasonló5	hasonló8	hasonló9
Telekméret		0%	0%	0%
Jogi szempontok		kisebb	kisebb	kisebb
Alternatív hasznosítás		-25%	-30%	-30%
Egyéb		hasonló	hasonló	hasonló
** Korrigált fajl. ár [Ft/ráépíthető m ²]		0%	0%	0%
Átlagos korr. fajlagos ár	61 987	59 597	61 788	64 575
Érték	126 081 558			
Kerekítve	126 082 000		74384,4	

Az ingatlan értéke 2034 m² fejlesztési telekterületet és 61987 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 126082 E Ft-ra adódott.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Költségmódszer táblája:

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m ²]	Újraelőállítási új érték		Avulás [%]					Felépít-mény költség alapú értéke [E Ft]
		[E Ft/m ²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcionális	környezeti	gazdasági avulás	teljes avulás	
2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51.									
csarnok, öltöző, kazánház	1 226	456	559 056	15%	10%	0%	0%	23,50%	427 678
a telek nélküli becsült műszaki érték eléri									427 678
Telek értéke kere-kítve [E Ft]									126 100
Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]									554 000

A költség módszer eredménye 554 000 000 Ft, ami alátámasztja a piaci összehasonlító módszer eredményét.

DRAFT REPORT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

A helyszíni szemle dátuma: 2023. március 22. 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, alaprajzok, a Megbízótól kapott információk.

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

TECHNIKAI TÁBLÁZAT

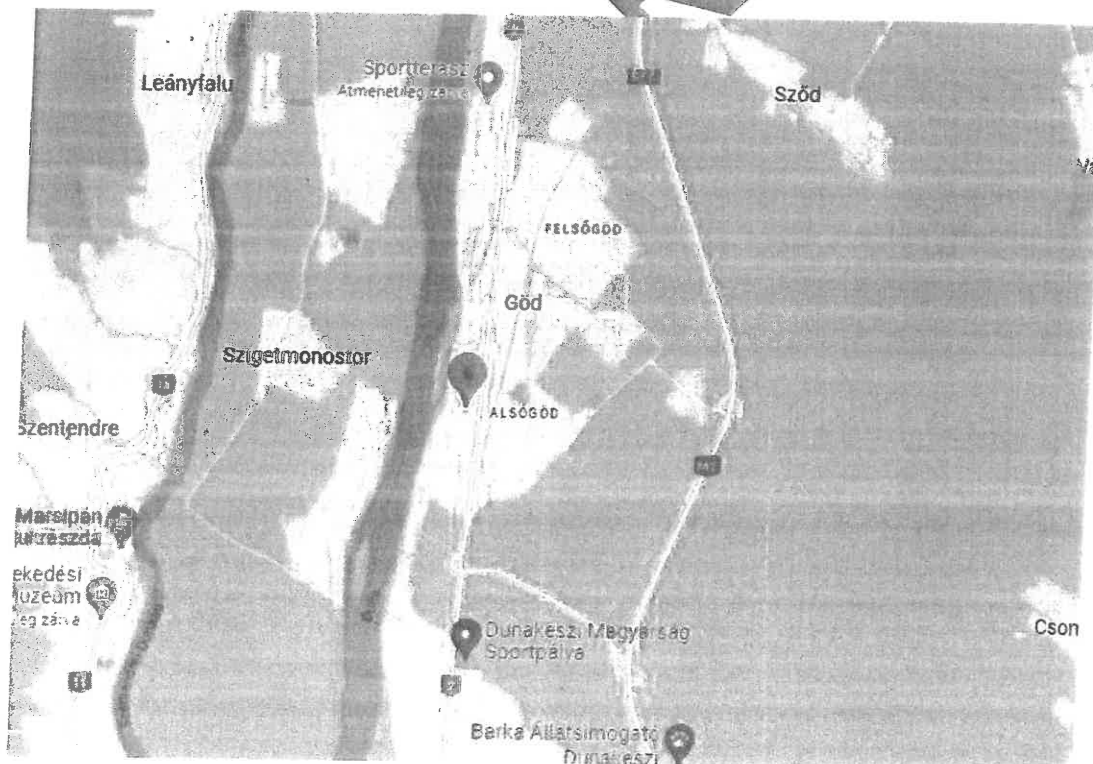
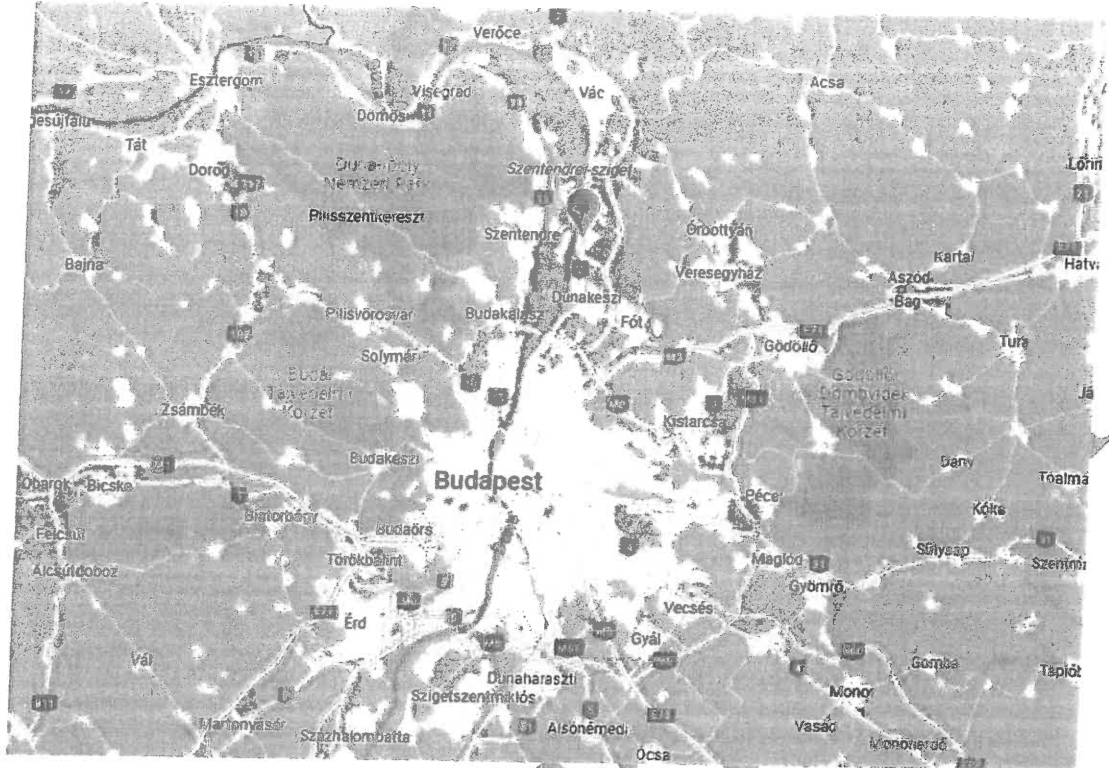
Ingatlan 2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51.	Telek terület [m ²]	Forrás nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
			Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [E Ft]
Telek, hrsz. 378 vagyonekezelői része	1 695		30 000	50 850
csarnok, öltöző, kazánház		1 226,00	117 577	144 149
Összesen	1 695	1 226		194 999
Kérelmitve				195 000

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

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

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

ELHELYEZKEDÉSI TÉRKÉP





DRAFT

TULAJDONI LAP

Elektronikusan előtérítve
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Veszény u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3854/2023

2023.02.02

Szektor: 53

GÖD
Belterület 378 helyrajzi szám

2131 GÖD Petőfi Sándor utca 51.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatai
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
ha m2 k.fill

- Kivett általános iskola

0

3907

0.00

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 2907/2907

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

jogállás: tulajdonos

név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2131 GÖD Pesti út 81.

törzsszám: 15781106

5. hányad: 1695/2907

bejegyző határozat, érkezési idő: 41077/2/2018.10.02

jogcím: vagyonkezelésbe adás

jogállás: vagyonkezelő

név: DUNAKESZI TANKERÜLETI KÖZPONT

cím: 2120 DUNAKESZI Állomás sétány 4.

törzsszám: 13825066

III IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40629/2010.06.22

VezetékJog

146;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 12804983

cím : 1122 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42714/2011.10.05

VezetékJog

68;m2 nagyságra.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 12804983

cím : 1122 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

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

Értékelte tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 51.

Művelési ága: kivett általános iskola

A tulajdoni lap dátuma 2023. február 2., ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

Az ingatlan tulajdoni lapja tartalmaz az ingatlan forgalomképességét befolyásoló bejegyzést.

A tulajdoni lapon a következő bejegyzések szerepelnek:

Vagyonkezelésbe adás, 1695/3907 -ed részre vonatkozóan, vagyonkezelő: Dunakeszi Tankerületi Központ (2120 Dunakeszi, Állomás sétány 4.)

VezetékJog 146 és 68 m2 területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

A vezetékszolgalmi jog nem befolyásolja jelentősen az ingatlan használatát, így annak értékét sem.

A vagyonkezelésbe adás tényét nem tekintettük értékmódosító tényezőnek.

Az ingatlan hasznosítása megfelel a földhivatali besorolásának.

TÉRKÉPMÁSOLAT ÉPÜLETFELTÜNTETÉS, TELEKHATÁROK ELLENŐRZÉSE

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Vercseny u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.27 15:54:07

Helyrajzi szám: GÖD belterület 378
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/335/2023

Térrejszám: 21983510002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megtegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (tartalmúval). A térképmásolat méretek levételére nem használható!

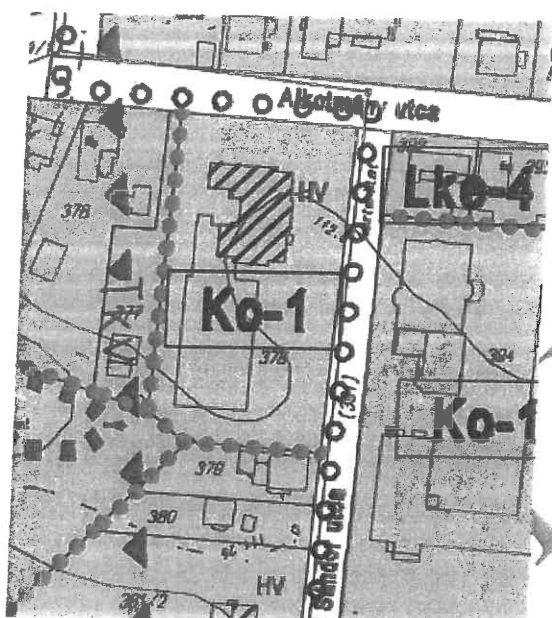
A felépítmények használatbavételi engedéllyel rendelkeznek

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZET

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

Övezeti besorolás:	Ko-1 különleges oktatási intézmény
Beépítési mód:	Szabadonálló
Beépíthetőség max.:	40 %
Építménymagasság max.:	11 méter
Szintterületi mutató:	1,2 m ² /m ²
Minimális zöldfelület:	kialakult
Minimális telekméret:	200 m ²

A jelenlegi beépítés megfelel a szabályozásnak, a terület további jelentősebb fejlesztési potenciállal nem rendelkezik.



Forrás: <https://or.njt.hu/eli/v01/751102/k/2016/24>

A FELÉPÍTMÉNYEK BEMUTATÁSA

A felépítmények 1950 körül és 1960-as években épültek, funkciójuk tornacsarnok, öltöző, szociális területek, raktár és kazánok.

Az értékelt felépítmények területadatai tervrajzokról, átadott terület kimutatásból származnak, a felhasznált adatok pontossága fenntartás nélkül elfogadható.

6.2. Sportszarnok jellemzése és leírása

A csarnok acélszerkezetű, íves rácsostartóval fedett, acél szellemenckkel, hőszigetelt LINDAB tetőhéjazattal, belső oldalán hangnyelző felülettel kialakított, földszintes, nyeregvetős, a Petőfi Sándor utcával párhuzamos tetőgerincű, átlagosan közepes állapotú és állagú. Funkcióváltásra alkalmas, helyiségelosztása optimális.

Az épület építésének éve 1998/1999, viszont a használatbavételi engedélyt csak 2013-ban kapta meg. A számításaink során az avulás mértékét az építés évének megfelelően kalkuláltuk.

A vizsgált ingatlan bejárata az előkertből nyílik, ahonnan közvetlenül a tornaterem is megközelíthető, illetőleg egy közlekedő, amely a kiszolgáló helyiségekbe vezet. Ezek a Walch épület mögött kialakított tanári öltöző és WC-mosdó blokk, valamint belső udvar felé elhelyezett lány és fiú öltözők, a hozzájuk tartozó WC-vel és mosdókkal. A tornateremből érhető el a szertár is, amely csak úgy, mint a tornaterem parkettával burkolt. A terem oldalfalain bordásfalakat helyeztek el, a pályán kosárlabda, kézilabda és röplabda felfestéseit találjuk.

A szóbeli információk alapján azonban egyik sem felel meg az előírt minimális méretbeli követelményeknek, így csak gyakorló pályának tekinthetők.

A további helyiségek kerámialap burkolatot kaptak. A vizes blokkok oldalfala csempezett, a mosdókba zuhanyzókat telepítettek. A szaniterek átlagosan cserülő állapotúak. Az öltözőket 15-15 főre alakították ki. Az épületrész fűtését a gépházba telepített C-18-as falikazán és vízmelegítő biztosítja, amelyet a későbbi években légbefúvós rendszerrel egészítettek ki. Utóbbit a mennyezetre függesztették, zárt építésű, tulajdonképpen egy sőtétsugárzó infra készülék, amely a külső térből nyeri az égéslevegőt. Az öltöző részekben fali gázkazán (FÉG típusú) biztosítja a hőtermelést, a hőleadás lapradiátorokkal történik.

A nyílászárók egyedi méretű, fa, SOFA típusú ablakok, a tornacsarnokban begesztett ráccsal ellátva. A belső ajtók borított faszerkezetűek, a külső ajtók kazettás faszerkezetűek.

Az összkép közepes.

Épületszerkezetek	
Alapozás:	beton sávalap
Szigetelés:	bitumenes szigetelés
Teherhordó falszerkezet:	kéttámaszú, befogott acélszerkezetű, rácsos kialakítású kerettartó szerkezet + 38-as Porotherm falazóblokk
Válaszfalak:	10 cm-es válaszfallapok
Füdém:	acél gerendákon önhordó LINDAB trapézlemez
Tetőszerkezet:	szelemenés nyeregvető
Héjazat:	LINDAB fémlemez fedésű
Nyílászárók:	egyes fal szerkezetű nyílászárók (SOFA), hővédő üvegezéssel
Belső ajtók:	egyszerű fa ajtók
Külső homlokzat:	festett, nyers téglafelület
Belső falfelületek:	vakolt, festett, csempezett
Fűtés:	központi rendszerű gázkazán + infra
Melegvíz-ellátás:	melegvíztermelő berendezés által biztosított az összes vételi helyen

HELYISÉGLISTA / ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁS

		Sportsarnok				
terület:	parketta			601,20	100%	601,20
szertár	parketta			14,57	100%	14,57
öltöző	kerámialap			14,27	100%	14,27
mosdó	kerámialap			3,84	100%	3,84
wc	kerámialap			1,20	100%	1,20
előtér	kerámialap			1,48	100%	1,48
mosdó	kerámialap			3,84	100%	3,84
wc	kerámialap			1,20	100%	1,20
előtér	kerámialap			1,48	100%	1,48
öltöző	kerámialap			14,27	100%	14,27
gépház	kerámialap			5,40	100%	5,40
lézlekedő	kerámialap			43,68	100%	43,68
tanári öltöző	kerámialap			6,53	100%	6,53
megépült wc-mosdó blokk	kerámialap			34,50	100%	34,50
Alapterületek összesen:				1225,69		1225,69
Elvelembé vett redukált alapterület kerékgyűjtő:						1226,00

KÖRNYEZETVÉDELMI HELYZET

Az ingatlan környezetvédelmi helyzete vélelmezhetően rendezett. Az ingatlan helyszín bejárása során pusztán szemrevételezéssel környezetszennyezési kockázat nem volt azonosítható. A szakvéleményben közölt becslött 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 iroda, nagy alapterületű üzlethelyiségek adatait.

Felépítményes ingatlanok között viszonylag nagy volt a szórás (150-424 E Ft/m²) az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki állapota, és a felépítmény/telkek viszonya miatt. A korrekció során a felépítmények állapotát, méretét, elhelyezkedését figyelembe vettük.

Az értékeléshez felhasznált összehasonlító adatok a következők

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

<https://ingatlan.com/33409577:nyomtas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 708 8760



Göd, Pesti út 131.

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

	Ár		Alapterület
	490 millió Ft		2839 m ²
Ingyen állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	van
Építés éve	2001 és 2010 között	Rezsikötség	nincs megadva
Emelet	földszint	Energetikusvítvány	nincs megadva

Budapesttől mindössze 20 percre található irodaház egyesíti a főváros közelségéből adódó kényelmet, a kiváló megközelíthetőséget, valamint a Duna természeti szépségének nyugalalmát.

Az irodaház jelenleg cég székhelyként működik, jelentős ügyfélforgalommal. Kereskedelmi szempontból, a Göd város legnagyobb ábevételű kereskedelmi egysége. Az eladására az új telephelyre való költözés miatt kerül sor.

Göd frekvencián, központi részen helyezkedik el, a 2-es főút mellett, amely nem csak személyautóval, hanem tömegközlekedéssel egyaránt könnyen megközelíthető (buszmegálló az épület előtt, vasútállomás 500 m-re).

A telek mérete:

2839 m², amelyen egy 3 emeletes irodaház kapott helyet, gondozott, gépjárművel átjárható belső udvarral, kialakított parkolóhelyekkel, valamint 400 m² alapterületű raktárépülettel.

Az épület 2006-ban épült teljes átépítésen esett át, a kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó

1 / 3

2023. 04. 17. 11:11

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

<https://ingatlan.com/33409577/helyesitas>

funkcióját ekkor alakították ki magas minőségű építőanyagokkal és igényes belsőépítészeti tervezéssel. Az összes helyisége klimatizált.

A főépület teljes alapterülete 300 m², szintenkénti elosztása:

alagsori bemutatóterem, 300 m²

földszinti eladótér 300 m²

emeleti irodák: 300 m²

Az épület energiatakarékosan működtethető a hőszigetelt nyílászáróknak, a fa- valamint gáztüzelésű kazánoknak köszönhetően. Fűtést faelgázosító kazán és/vagy gázkazán biztosítja.

Az épületben jelenleg 60 fő foglalkoztatására alkalmas irodai környezet áll rendelkezésre. Az ingatlan két utcáról is bejárható.

Az udvari parkolás jelenleg 14 személygépjárműnek biztosított, amely tovább bővíthető. Az épület bejárható, megtekinthető előre egyeztetett időpontban.

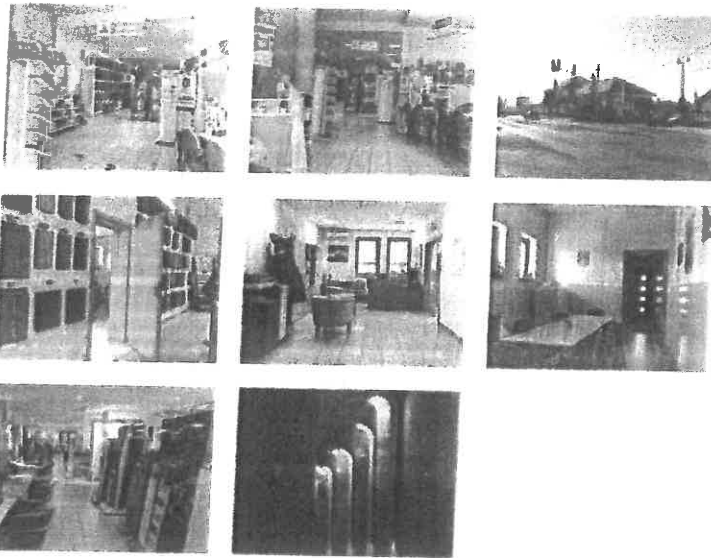
Az irodához telepített mobiltelefon átjáró torony, valamint az easybox csomagautomata 2,5 millió forint passzív jövedelmet jelent évente.



DA

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

<https://ingatlan.com/33409577/nyoztasok>



DRAFT RIPCURT

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

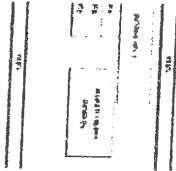
<https://ingatlan.com/33416855?nyomtas>

ingatlan.com

Cserine Bakos Anikó
Otthon Centrum
Dunakeszi



+36 70 388 6303



Göd, Felsőgöd

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár
630 millió Ft

Alapterület
4750 m²

Ingatlan állapota	jó állapotú	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energianútívány	nincs megadva

Eladó Göd behertületén 10.680 nm-es telken 5000 nm épületegyüttessel rendelkező komplexum. Eladó Göd behertületén 10.680 nm-es telken 5000 nm épületegyüttessel rendelkező komplexum. Az ingatlan Felsőgöd városrészen, családi házas övezetben található. Pár percre autóval az újonnan épülő, és a jövőben hatalmas létszámot foglalkoztató Samsung gyáregységtől. A kivételesen jó adottságokkal rendelkező, jelenleg GKSZ-1 övezeti besorolású terület amennyiben szükséges feltehetőleg könnyen átminősíthető. Páratlan adottsága továbbá, hogy 4 utca által határolt, így az esetleges megosztása is viszonylag egyszerűen kivitelezhető. Jelenleg kereskedelmi központ funkciót lát el, de sok más egyéb is elképzelhető a későbbiekben. A téglából épült főépületben számos iroda, tárgyaló, üzlet, bemutató terem, kávézó, konyha és melléképületek találhatóak. További rakótérrel a területen 1500 nm alapterületű téglépület 3,3 méter belmagassággal palatetővel, és egy másik 1500 nm-es modern, környezetbarát raktár beültározva 6 méter magas belmagassággal. Előzetesünk szerint az új tulajdonos kialakíthat kereskedelmi, vagy ipari tevékenységet, bármilyen oktatási intézményt (óvoda, bölcsőde, iskola), egészségügyi intézményt, vendéglátó egységet, motelt, vagy csak egyszerűen felparcellázva 20-50 lakóegységet. Várom hívását egy személyes megtekintésre!

KFT

1 / 2

2023.04.17 11:20

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

<https://ingatlan.com/33416855?nyomtas>



Tipp: Ha a hirdetés fényképező adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33416855>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

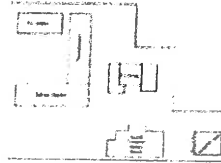
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33191410?nyomtatás>

ingatlan.com

Jószai Olvia
OTP Ingatlanpont - Jószai Olvia

+36 70 677 4669

Szentese, Felsőpárt
Eladó iskola

Ár	Alapterület	Telekterület	
149,90 millió Ft	835 m ²	5918 m ²	
Komfort	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás @	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás @	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energianüsitvány	nincs megadva

Egyedül az OTP INGATLANPONT KÍNÁLATÁBAN RENDKÍVÜL KEDVEZŐ ÁRON *** Csongrád-Csanád megyében, Szentesen, a Felsőpárton egy 5918 nm területen elhelyezkedő, régifalazatos épületekből álló ingatlan, mely néhány évvel ezelőtt még általános iskolaként működött. A felújított, de a továbbiakban szántalan módon hasznosítható épületgyűjtemény fő épülete magai a 835 nm-es 1 emeletes iskolaeépület 85 nm pinocéval.

A 196 nm-es "B" épületben kapott helyet a konyha, ebédlő, 3 tanterem, műhely és mosdók.

A 199 nm-es "C" épületben, a kazánházban elhelyezett gázkazán gondoskodott az ingatlan fűtéséről. A melegvizet a minden épületben megtalálható villanybojlerok szolgáltatták. A "D" épület egy 76 nm-es szolgálati lakás, alatta pinocéval. A 365 nm-es tornaterem épületben és egy 144 nm-es tornaterem sétányon folyt a tornáztatás.

1 / 3

2023.04.17. 11:38

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

<https://ingatlan.com/33191410/nyomtatás>

A terület nem beépített része, a volt iskolaudvar részben betonozott, részben fás-bokros vagy füvesített.

Az ingatlan kiválóan alkalmas bármilyen vállalkozás, köztük szálláshely, üdülő, táborok működtetésére, közösségi tevékenység végzésére, telephely, üzemek, munkásszállás kialakítására, oktatás, idősellátás megvalósítására.

Amernyiben az OTP Ingatlanpont kínálatából választ, számíthat szakmai támogatásunkra a teljes vételi folyamat során az adásvételi szerződés megkötésétől a hitel-ügyműködésen át az ingatlan átadásáig. Az OTP Ingatlanpont kedvezményes pénzügyi konstrukciókkal áll ügyfelei rendelkezésére, és VIP-szolgálatot nyújt az OTP-hitelemekkel, valamint CSOK-ügyműködésben!



DRA

ART

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

<https://ingatlan.com/33191410/nyomtatas>



Tipp: Ha a hirdetés főbevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nek a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33191410>) található "Bejelentem" ikonnal kattintva.

DRAFT

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

<https://ingatlan.com/33257084/nyomtatas>

ingatlan.com

Szarvas Dávid
Duna House - Göd

+36 20 378 2955

**Göd, Ószapó utca**
Eladó lakóövezeti telekÁr
27,90 millió FtTelekterület
736 m²

Beépíthetőség	25%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	utcában
Villány	van		

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 L1-3-as az övezeti besorolása, így ikerház építhető rá. Jelenleg a telken egy kis ház áll, viszont kisebb telekrendezés után egy tökéletes építési területet kapunk.

Paraméterei:

- 736 nm
- 25% beépíthetőség
- 16 méter az utcafrontja
- tájolása: ÉK-DNY

Ha felkeltettem érdeklődését hívjon még most, nehogy lemaradjon erről is!



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

<https://ingatlan.com/32259620/nyomtatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 660 4284

Göd, Munkácsy Mihály utca

Eladó lakóvezeteli telek

	Ár		Telekterület
	12,30 millió Ft		280 m ²
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 férevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32259620>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

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

<https://ingatlan.com/32487084/nyomtas>

ingatlan.com

Hártnási Gábor
Ingatlan-Stúdió

+36 20 517 6269

+36 70 335 2504

Göd, Alsógöd
Eladó lakóövezeti telekAz
25,50 millió FtTelek terület
605 m²

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

Gödön, kerthárosi 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 nyelési telek, az utcától távol helyezkedik el, így csendes.

A nyelet (szolgalmi út) leszámítva a hasznos beépíthető terület kb 400 nm, melyre 100 nm
lakóterületű (akár 2 szintes) családi ház építhető (albetét létrehozásával), mely nem ér össze a
szomszéd épülettel.

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

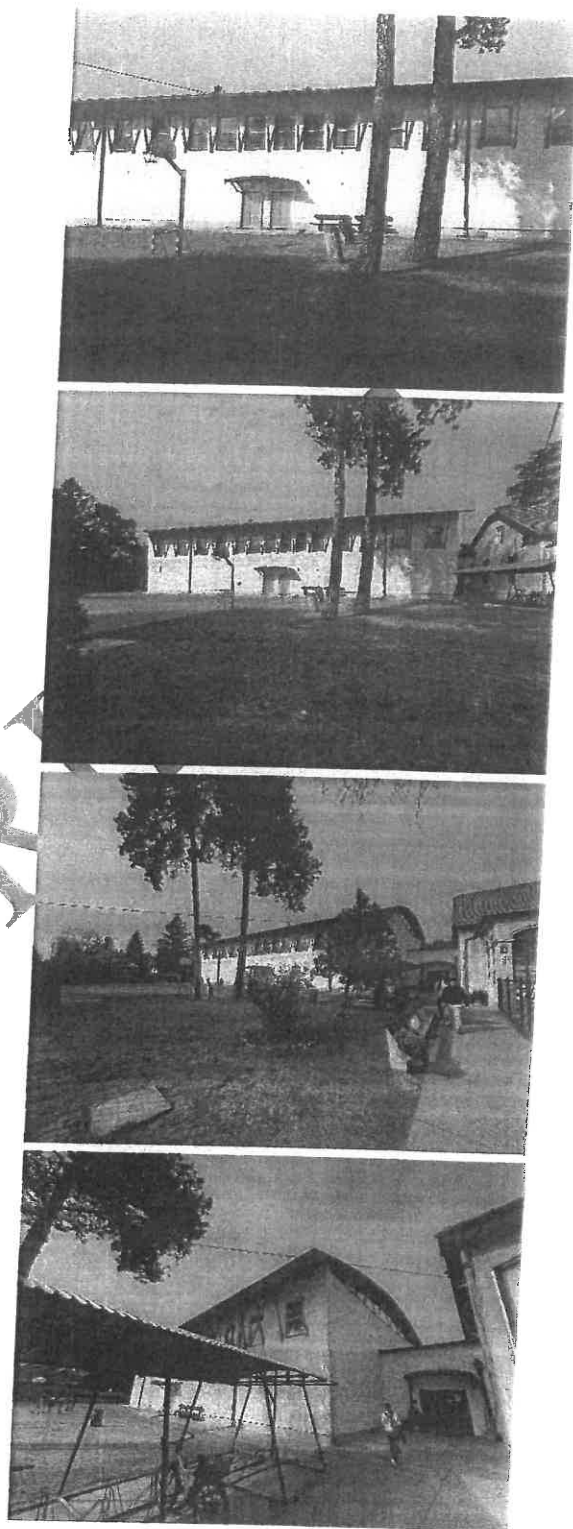
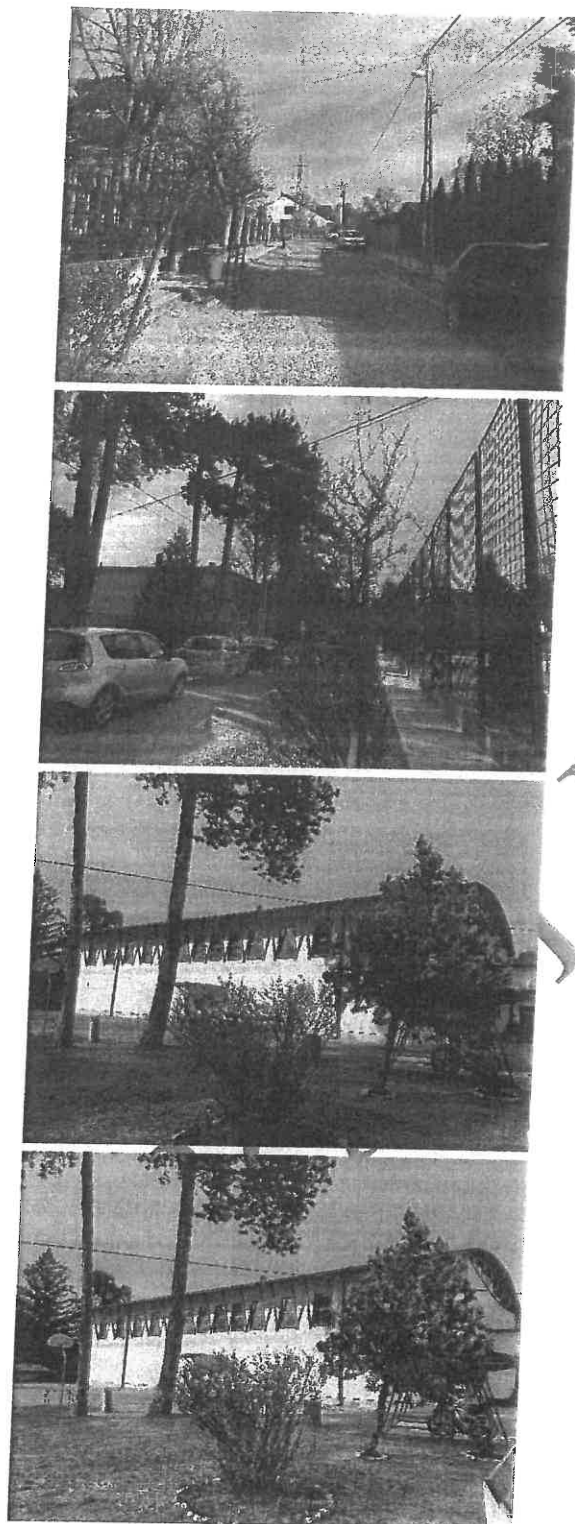
A telek üres, nem kell bontani.

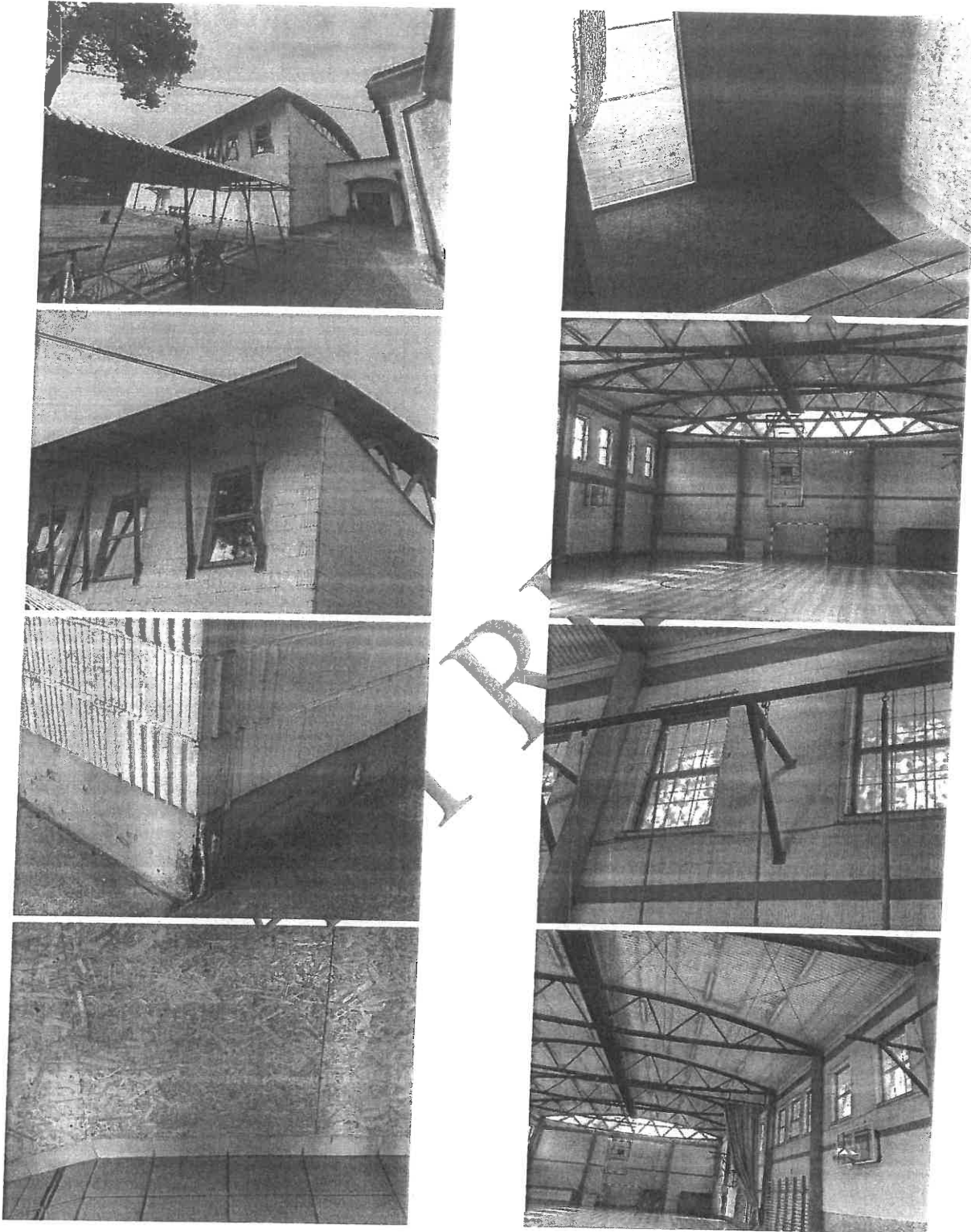
Áranyár: 25,5M Ft

1/2

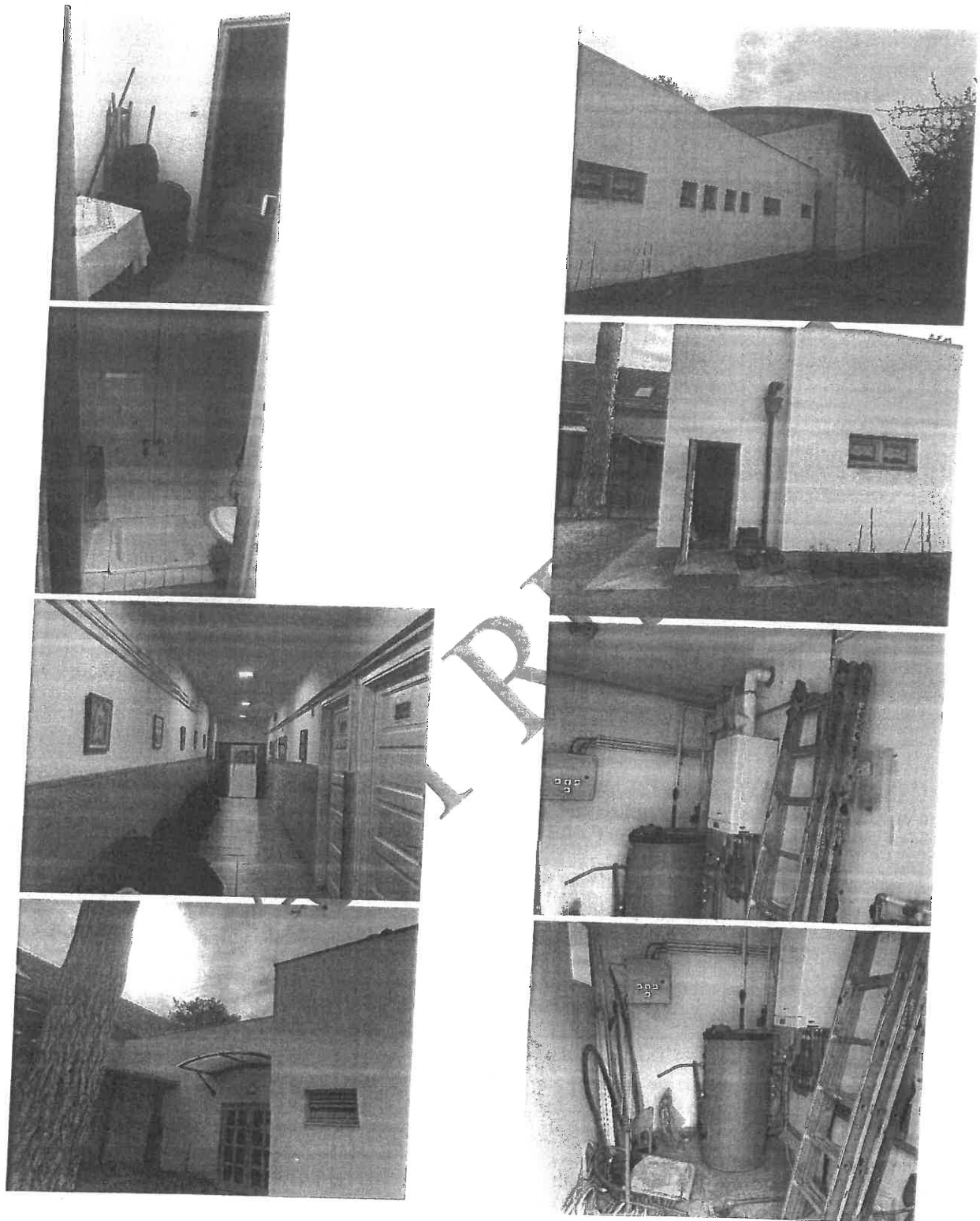
2023.04.17. 11:03

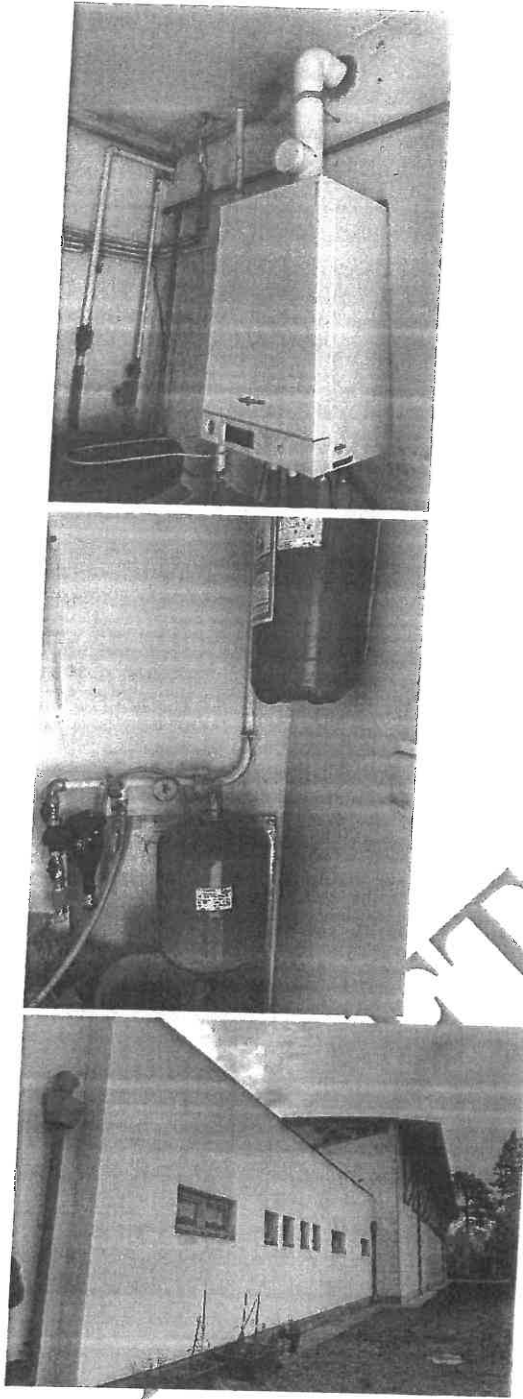
FÉNYKÉPEK











REPORT

PIACELEMZÉS – BEFEKTETÉSI PIAC

Investment Market Report H1 2022 | Hungary



Előszó

A váratlan és drasztikus változásokat hozó külső tényezők 2022 első felében az ingatlanbefektetési piacra is hatással voltak. 2021 végi várakozások szerint számos nagy volumenű tranzakció zárására 2022 elején került volna sor, azonban a közelmúlt geopolitikai konfliktusának beköszöntével a piacnak ismét új kihívásokkal kellett szembenéznie. A befektetői kockázatelemzés még inkább prioritássá vált, és az Európán belüli tőke-allokáció bizonyos szinten átszerveződött. A pandémia idején az FMCG szektor, így a big box kereskedelmi ingatlanok bizonyították rugalmasságukat. A legnagyobb ügylet egy - a vételi oldalon az ESTON/Savills által támogatott - kiskereskedelmi portfólió-tranzakció volt, amely az 1. félév teljes volumenének közel 40%-át fedli le. A magas részesedési arány részben a multi-asset tranzakció kimagasló volumenének, részben pedig a többi szektor viszonylag mérsékelt aktivitásának köszönhető. A finanszírozási költségek felgyorsult növekedése kiváló befektetői magatartást hozott, ugyanakkor drasztikus árazás vagy hozamelhúzódas még nem tapasztalható a prime és core termékeknel. Az elkövetkező időszakban ingatlantípusokon és szektorokon belül a megtérülés szélesebb szórására lehet számítani. A gyorsan gyengülő helyi valuta pedig jelentősen befolyásolja a bérleti és a szolgáltatási díjakat, valamint a rezsiköltségeket, ami a kiskereskedelmet (bevásárlóközpontok, utcai) érinti a legérzékenyebben. Az ipari és logisztikai piacon az erős kereslet mellett folyamatosan bővül a kínálat, az ágazat befektetési volumene pedig tovább tükrözi népszerűségét, miközben a hozamok egyelőre csökkennek. Az irodaszegmens továbbra is 5% alatti prime hozamot realizált, a jó minőségű ingatlanok árazása rövid távon várhatóan erős marad. Továbbra is magas a likviditás, ugyanakkor a bizonytalanság a következő időszakban is jelen lesz. A jelenlegi költségek mellett az újra finanszírozás aktualitása átrendeződést hozhat a kereslet-kínálati egyensúly tekintetében, amely hosszabb távon enyhébb árazást és emelkedő hozamokat eredményezhet.



Anja Balogh
Head of Capital Markets
ESTON International

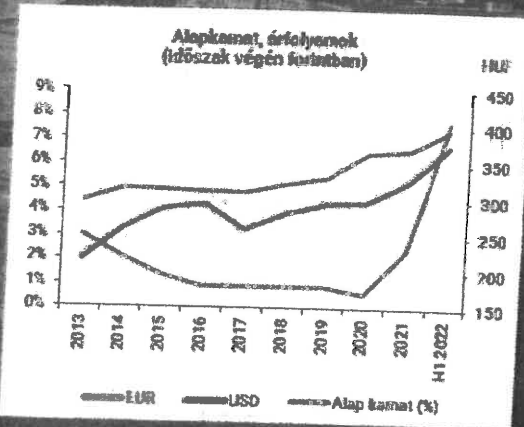


Investment Market Report H1 2022 | Hungary

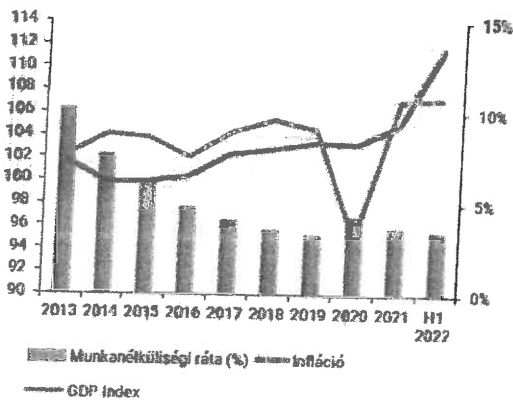


Gazdasági összefoglaló

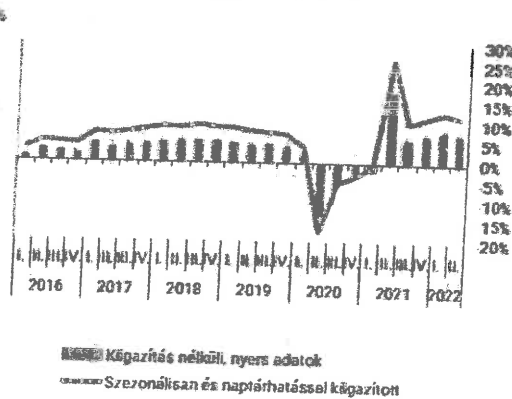
Magyarország bruttó hazai terméke 7,3%-kal bővült 2022 első felében. A GDP növekedése a 2021-es 7,1%-ról 2022-ben becslések szerint 5,2%-ra, 2023-ban pedig 2,1%-ra csökken. 2022 júniusában az infláció 11,7% volt, ami 607 bázisponttal magasabb, mint 2021 végén. Az ipari termelés 5,1%-kal nőtt 2022 első felében. Az építési költségek tovább nőttek 2021-hez képest körülbelül 15-20%-kal. A kereskedelmi korlátozások miatti anyaghiány és az emelkedő energiaköltségek is megemelték a kulcsfontosságú építési anyagok termelési árát. A nyersanyagok, például a cink ára áprilisban 16 éves csúcspont ért el, a szén drágulása önmagában 40 százalékkal növelte az acél árát. Emellett az energiaköltségek emelkedése hozzájárult az egyéb energiagényes kulcsfontosságú anyagok, például a cement és a téglák árának növekedéséhez. 2022 első felében a 3,5 százalékos munkanélküliségi ráta 20 bázisponttal volt alacsonyabb, mint a tavalyi év végén. A 15-64 évesek foglalkoztatási rátája 74,9% volt, ami 130 bázisponttal növekedést jelent. Az alapkamat 2020 óta rohamosan emelkedik, 2022 első felének végén 7,75% volt, ami 535 bázisponttal magasabb, mint tavalyi év végén. A magyar forint 2022 első hat hónapjában tovább gyengült az euróval szemben, 1 euró árfolyama 2022 júniusában 397 forint volt, ami 8%-kal magasabb, mint 2021 végén.



GDP, infláció, munkanélküliség (előző év=100)



A GDP végzettségviszonya (az előző évhez képest)



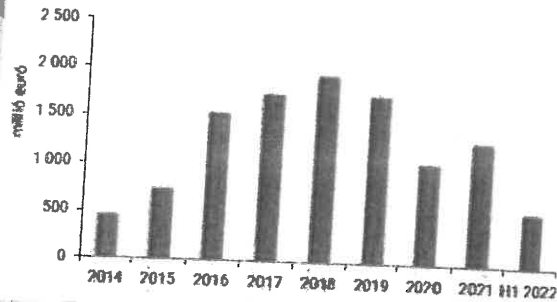
Investment Market Report H1 2022 | Hungary



Tranzakciók

A teljes tranzakcióvolumen 2022 első félévében kb. 575,4 millió euro volt, ami 13%-kal alacsonyabb, mint 2021 azonos időszakában rögzített adat. Az átlagos tranzakcióméret körülbelül 30,2 millió euró volt. A félév legjelentősebb ügylete a 14 magyarországi kiskereskedelmi ingatlanból álló Tesco portfólió értékesítése volt. A 200+ millió eurós tranzakciót vevői (Adventum) oldalán az ESTON és a Savills támogatta. A legnagyobb irodatranzakció az Akadémia Bank Center eladása volt, amelyet a DWS 48,5 millió euróért adott el az Europa Capitalnak, a Freedom Palace-t pedig a legalacsonyabb (4,75%-os) hozammal értékesítette 2022 első felében a Groupamának az LSGI. Az Airport City logisztikai park tranzakciója 2022 első negyedévében zárult le, ami 59 millió eurós ügyletet jelent, az ingatlant a WING a CPI Grouptól vette meg.

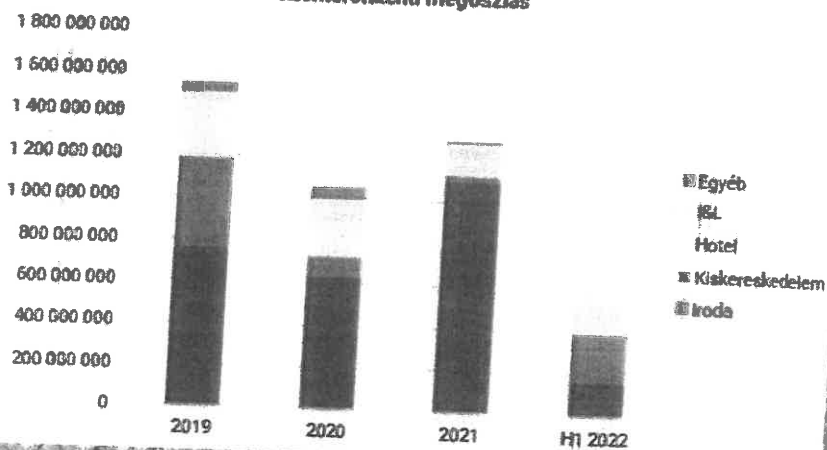
Kereskedelmi ingatlanpiaci befektetési volumen



Szektoronkénti megoszlás

Míg a legnagyobb részesedést a kiskereskedelmi szektor generálta, addig az ipari és logisztikai szektor féléves volumenének kiemelkedő növekedése volt megfigyelhető 2022 első félévében. 2021 I. félévében az összes tranzakció mindössze 5%-a származott logisztikai ingatlanértékesítésből, ez a szám ebben az évben 25%-ra emelkedett. Az ügyletek volumenét tekintve ez az előző év első féléves értékének 4,5-szerese, valamint 58%-os növekedést jelent a 2021-es egészéves adatokhoz képest. Az irodai ügyletek aránya (28%) erőteljes visszaesést mutat, ami volumenben 71%-os csökkenést jelent 2021 első félévéhez képest.

Szektoronkénti megoszlás

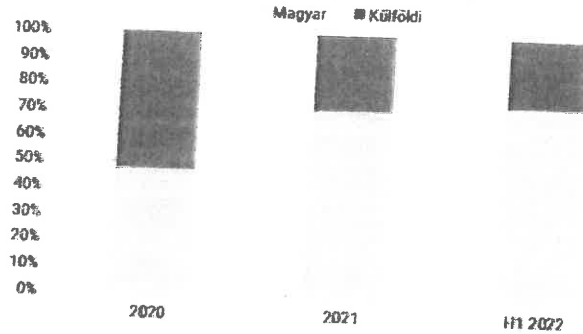


Investment Market Report H1 2022 | Hungary



A hazai befektetők általában a piac aktív szereplői, az elmúlt másfél évben erőteljesen dominálták azt. 2021-ben és 2022 első félévében is az ország teljes beruházási volumenének több mint 70%-át generálták.

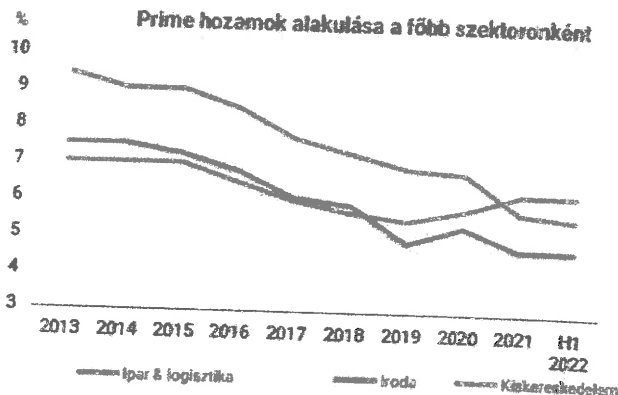
Hazai és külföldi befektetők aránya



Hozamok

A prime irodai hozam 5% alatt maradt, míg a Core és Core+ termékek 5,0% és 7,0% közötti hozamot realizálnak. A jelenlegi 4,75%-os prime irodapiaci megtérülés mellett 33 millió euróért kelt el a Freedom Palace irodaház. Az ipari és logisztikai ingatlanok esetében az árazás erősödött, az átlagos hozam tovább csökkent. A kiskereskedelmi ingatlanok hozzávetőlegesen 6,25%-os hozam mellett cserének gazdát.

Prime hozamok alakulása a főbb szektoronként



Előrejelzés

Az infláció várhatóan nagy hatással lesz a fogyasztói magatartásra, részben a legszükségesebb termékekre korlátozva a keresletet, miközben a gyorsan növekvő bérleti költségek is nyomást gyakorolnak a kiskereskedelmi szektorra (főleg a bevásárlóközpontokra). A fogyasztói szokások változása valószínűleg a turizmus esetében is érinti majd a keresletet, valamint a rezsi-költségek emelkedése is kihívás elé állítja a szállodapiacot. A szupermarketek azonban várhatóan ellenállóbbak maradnak a jelenlegi és előrevetítendő piaci feltételekkel szemben. Az e-kereskedelem kedvezőbb költségei miatt tovább bővíthet, ami azt jelenti, hogy annak ellátási láncja, a raktározás és a logisztikai ingatlanok továbbra is népszerűek maradnak, ugyanakkor a kínálat ezen a területen még korlátozott. Ebben a szegmensben a hozamok változása szintén finanszírozási költségektől függenek majd; annak ellenére, hogy jelenleg kiemelten keresett eszközpiacról van szó, a vevők részéről rövidtávon felmerülhet az enyhébb árazási igény. Rövid távon a prime irodai hozamok a jelenlegi szinten maradhatnak, középtávon pedig enyhé növekedés várható. A folytatatosan emelkedő építési költségek, valamint a magas finanszírozási költségek miatt a meglévő (régibbi) épületek vonzóbb hozamon kerülhetnek majd el, ugyanakkor az új fejlesztések esetében előnyként jelenik meg az energiahatékonyság, illetve az átlagosan stabilabb bérleti összetétel.

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 megszerzéséért jövőben felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövőbeni 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 előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület összehasonlító értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával.

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

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

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően meghatározzuk 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 vizsgálatokor 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 azonosítani, mérni 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, átlagosnál 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 vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt az ESTON korábbi tapasztalataiból, másrészt az elektronikus szakajtóból, 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 vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) M rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

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

ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉSE

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

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

- ◆ minden körülhatárolt földterület elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a nemzeti 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** becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges adásvételi, vagy kínálati értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

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

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

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

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

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

A becsült értéket az épület 1 m²-ére (vonalas létesítmény esetén 1 m-re) vonatkoztatva határoztuk meg.

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

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

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

PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESÉGE ALAPJÁN

Az értékelés során az eszköznek a gazdasági környezetében elfoglalt helyzetét 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 jelen értékét 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 előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

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

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

értékelésen alapuló értékét.

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

AZ ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

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

- ◆ egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jelözi,
- ◆ 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 m²-re, vagy a fejleszhető ingatlan területére eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezővel módosítottuk. Az értéknövelő és csökkentő korrekciós tényezők kifejezik az összehasonlító módszer alapjául szolgáló és az értékelt ingatlan közötti jellemzőbb eltéréseket a fajlagos ár meghatározott százalékában.

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

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

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. Mikrokönyezet:

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

7. Alternatív hasznosítási szempontok:

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

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értékek 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 érték köz 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 értékbecslési szakvéleményben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi tény 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 becült értékére, ami esetleg azok újraértelmezését igényelheti.
- Az értékelés nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatok szolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Kártérítési felelősségünk csak a szakmai felelősségbiztosításunk terhére, annak mértékéig állapítható meg.
- Ez a vagyonértékelés a **1. pontban rögzített célnak megfelelően készült**, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becült 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 szakértelemért és mérnöki ismeretekért.

- A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra
- Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- Az értékbecslések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a **hektikusan változó gazdasági környezet** miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakoként is indokolt lehet ellenőrizni.
- Jelen értékbecslés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózásra és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékbecslési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékbecslési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becsült érték) felülvizsgálata szükséges.
- Az ESTON 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, részrehajlásól 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 személys 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 tenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.
- Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.

DRAFT