

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (AKTUALIZÁLÁS)

A

2132 GÖD, KÜLTERÜLET 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158;
039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK

2132 GÖD, KÜLTERÜLET 050/21 ÉS A 050/23 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK

2132 GÖD, KÜLTERÜLET 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37,
053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47 ÉS A 053/49
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK

2132 GÖD KÜLTERÜLET 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31
099/32, 099/46 ÉS 099/48
HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOK

FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ



Megrendelő: Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.

Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. emelet 8.

Budapest, 2025. november 18.

TARTALOM

1. ÉRTÉKELÉS	5
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	5
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	5
4. INGATLANOK ISMERTETÉSE	7
4.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete	7
5. IPARI PARKOK	11
5.1. Történeti áttekintés – az ipari parkok kialakulása, fogalma, célja	11
5.2. Az ipari parkok típusai és jellemzőik	13
5.3. Az ipari parkokra vonatkozó jogszabályi háttér	15
5.4. Az Ipari parkok létrejötte és helyzete Magyarországon	17
5.5. Az Ipari parkok a kistérségek gazdasági fejlődésének központjai	21
5.6. Az Ipari parkok fejlesztési lehetőségei, lehetséges szerepe	21
5.7. Pályázati források	22
5.8. Ipari park cím viselésére jogosult parkok és szervezetek Pest megyében	23
5.9. Az értékelt terület közelében fekvő ipari parkok bemutatása	24
5.10. Ipari és logisztikai ingatlanok piaca	30
6. A 039-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	34
6.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	34
6.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA	35
6.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)	36
6.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	39
6.5. AZ ÉRTÉKELÉS	41
6.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	43
6.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE	46
7. A 050-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	47
7.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA (050/21, 050/23 HRSZ.-Ú INGATLANOKHOZ)	47
7.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA	48
7.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)	49
7.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	53
7.5. AZ ÉRTÉKELÉS	54
7.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	56
7.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE	59
8. A 053-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	60
8.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA – (053-AS HRSZ-EK)	60
8.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA	61
8.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)	62
8.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	67
8.5. AZ ÉRTÉKELÉS	68
8.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	70
8.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE	78
9. A 099-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE	80
9.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA – (099-ES HRSZ.-EK)	80
9.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA	81
9.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)	82
9.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	87
9.5. AZ ÉRTÉKELÉS	88
9.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	90
9.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE	93
10. ÖSSZEFOGLALÁS	94

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lapok

Fényképfelvételek, drónfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

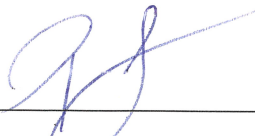
Földvédelmi járulék számítások

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd, Pesti út 81.
Készítette:	CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft. 1068 Budapest, Benczúr utca 7. 2. emelet 8.
Értékelés tárgya:	2132 Göd, külterület 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158; 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281 helyrajzi számú, a 2132 Göd, külterület 050/21 és a 050/23 helyrajzi számú, a 2132 Göd, külterület 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47 és a 053/49 helyrajzi számú, valamint a 2132 Göd külterület 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31 099/32, 099/46 és 099/48 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú piaci forgalmi értékének meghatározása.
Értékelés célja:	Ingyenértékelés együttes piaci (forgalmi) értékének megállapítása belső döntéshozatal elősegítése céljából
Értékelés fordulónapja:	2025. november 12.
Értékbecslés érvényessége:	180 nap
Ingyenértékelési forgalmi értéke:	4 269 000 000 Ft azaz négy milliárd-kettő százhatvankilenc millió forint
Alapelvek:	Az ingyenértékelés együttes értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni. A meghatározott érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Budapest, 2025. november 18.

Készítette:


Varga Ágota
okleveles építésmérnök
jogi szakokleveles mérnök
műszaki ellenőr
ingatlanvagyon-értékelő

CONZUS
Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/A.

Adószám: 25769802-2-42
Célszám: 01-09-289106
Nyilv.szám: 010725
Szám: 10403258-50526782-84811803

Ellenőrizte:


Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
EUFIM
tanúsított értékelő

1. ÉRTÉKELÉS

Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81. mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonerőtelési értékbecslés készítésére jogosult vállalkozást. A megbízás alapján, az ingatlanok értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2132 Göd, külterület melléklet és tartalom szerinti 59 darab ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti, együttes piaci (forgalmi) értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlanokkal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonerőtelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonerőtelési útmutatójának módszertani elvei (EVS) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.

A 2025. november 12.-i helyszíni szemle során az ingatlanokat és azok környezetét bejártuk. Az ingatlanok adatait a tulajdoni lapokból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlanok adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanokról és azok környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekelttségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- az értékbecslésben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlanok tiszta tulajdonú forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi értékbecslést elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanokkal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlanok használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a nem hiteles tulajdoni lapon bejegyzettek, illetve a térképmásolaton rögzítettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a értékbecslés fordulónapja: 2025. november 12.
- jelen értékbecslés 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus értékbecslés)
- jelen értékbecslés szellemi terméknek minősül
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a értékbecslés semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan), az sem egészében, sem részleteiben más által nem alkalmazható. A értékbecslés más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.

- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanok környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- jelen értékelés nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá.

A jelen vagyon értékelő jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az EVS-ben találjuk:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

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

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

4. INGATLANOK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlanok elhelyezkedése, tágabb környezete

A megye és a tágabb környezet:

A vizsgált ingatlanok Pest Vármegyében, a Dunakeszi járás területén fekvő Göd városában található.

Pest Vármegye Magyarország középső részén található. Északról Szlovákia és Nógrád megye, keletről Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyék, délről Bács-Kiskun megye, nyugatról Fejér és Komárom-Esztergom megyék határolják. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez.

A mai Pest megye területét a Szent István által 1009-ben kiadott adománylevélben megnevezett Visegrád vár ispánsága már magába foglalta. Visegrád lett az egyik első királyi székváros, Visegrád vármegye pedig a középkori Magyar Királyság központjává fejlődött. A székvárost környező Pilist szent helynek tekintették. Visegrád vármegye területéből még az Árpád-korban két újabb vármegyét hoztak létre, Pest vármegyét és Pilis vármegyét. Az előbbiben alakult ki később az új főváros, Buda.

A török hódoltság után a két vármegye egykori területén egységes új vármegyét szerveztek és Solt-széket is idecsatolták Fejér vármegye területétől. A 19. század első felében épült fel Pesten a vármegyeháza. 1876-ban a Kiskunság területét is a vármegyéhez csatolták. Így alakult ki az óriási területű Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye.

Pest megye mai határai a második világháború utáni módosításokkal, majd az 1950-es megyerendezéssel és Nagy-Budapest megalakulásával jöttek létre, utoljára 1954-ben csatoltak el tőle egy települést. A mai Pest megye lényegében a korábbi Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye északi részét és Hont vármegye Magyarországon maradt részét foglalja magában, határait azonban néhány község átcsatolásával kiigazították Nógrád, Heves, Szolnok és Fejér megyék irányában is.

A Dunakeszi járáshoz tartozó települések: Dunakeszi, Fót, Göd és Csomád. Dunakeszi járás a települések számát tekintve a pest megyei járasok közül a második legkisebb a maga 4db településével. Területét tekintve - 103,08 km² - az ország legkisebb járása, ugyanakkor népsűrűsége az országos átlag hétszerese. Gazdasági – tökeellátottság - szempontjából országosan is a legjobbak közé tartozik.

A város:

A Dunakanyar kapujának nevezett Göd városa Pest Vármegyében, a Dunakeszi járásban fekszik.

Göd Budapesttől északra, a 2. sz. főút mellett helyezkedik el, a Duna bal partján, Budapest és Vác között, a fővárostól mintegy 20 km-re északra, Váctól 9km-re délre található

Település neve:	Göd
Teljes népesség:	21 923 fő (2025. jan. 1. népességi adatok KSH)
Közigazgatási területe:	24,23 km ² ebből 885 hektár belterület
Régió:	Közép – Magyarország
Váregye:	Pest
Járás:	Dunakeszi
Jogállás:	város

Megközelítés

A város megközelíthető Budapestről a 2. sz. főúton Dunakeszin keresztül és az M2 jelű autóúton, valamint a Budapest-Szob villamosított nemzetközi vasútvonalon, Alsógöd, Göd és Felsőgöd MÁV állomásokon, vagy vízi úton a Dunán Szigetmonostort és Gödöt összekötő révén. A városon keresztül halad a Budapestet a Duna-kanyarral összekötő kerékpárút.

Térségi szerepköre

Göd múltját tekintve, a XX. század elejétől napjainkig kedvező természeti adottságai miatt kedvelt üdülőhely, a közelmúltban lakó- és üdülőterület jellege egyaránt erősödött.

A város szerkezete

A település szerkezetére jellemző, hogy észak-déli irányban kettészeli a 2. sz. főút, valamint a Budapest – Vác vasútvonal, a többi, településszerkezetet is meghatározó útja a 2. sz. úttól indul ki keleti irányban. A település belterülete a nyugati, Duna melletti sávban helyezkedik el. A belterület két fő részből áll: Felsőgöd és Alsógöd területéből. A településrészek eltérő jellege a földrajzi adottságokon túlmenően, a parcellázások különböző megoldásából ered. Önálló településrészként megemlítendő még a mintegy 300 lakosú Bócsa, falusias beépítésével, lovassportjával, s a közelében lévő SAMSUNG SDI képcsőgyárral.

Történeti áttekintés

A régészeti leletek tanúsága szerint Göd területe már a régmúlt időkben is lakott volt. A település határában számos újkőkori, rézkori, vaskori és bronzkori emléket – többnyire használati tárgyakat – találtak. A mai Bócsa-újtelepen (Ilka-major) pedig II. Constantinus uralkodása idején épített nagyméretű katonai tábor (Contra Constantinum), valamint egy sarok- és egy bástyatorony maradványait tárták fel.

A település nevét (Gud, Gewd) – amely a betelepülő magyarok nevében török eredetű nemzetségnévtől származtatható – egy 1255-ben kelt oklevélben említik először. Göd a XII-XIII. században már templomos helynek számított. Felsőgöd déli részén, a Templom-dombon állt a falu középkori temploma. Az oszmán uralom elején elpusztult a település, majd lassan újra benépesült Göd-pusztja.

A kedvező közlekedési adottságoknak (1846-ban adták át a Pest-Vác vasútvonalat), és a főváros közelségének köszönhetően 1890 körül intenzív parcellázás indult először Felsőgödön, majd később Alsógödön.

1970. július 1-én a döntően munkástelepülésű Felsőgöd és a korábban jómódú villatulajdonosok lakta Alsógöd nagyközséggé egyesült. A település 1999-ben városi rangot nyert. Lakóinak száma 20.571 fő (2018.január 1-jei statisztikai adat). Többségük napi ingázó, akik elsősorban Budapestre és a közeli Vácra járnak dolgozni.

(Forrás: *god.hu*)

Az ingatlanok fekvése és környezete

A vizsgált ingatlanok Alsógödötől keletre, Göd Újtelep városrésztől délre, a Samsung SDI gyárterület mellett találhatók.

Maga a környék lényegében a város külterülete, mely átalakulóban van. A korábbi mezőgazdasági és erdős területeken ipari övezetet jelöltek ki, a területek megközelítését szolgáló, valamint a feltáró utak kiépítése befejeződött.

A területtől nyugatra Alsógöd szélén a Nemeskéri-Kiss Miklós út mentén telephelyek találhatók. Alsógöd lakóterülete a Nemeskéri úttól kezdődik. A Samsung gyárterület a területtől keletre egész az M2 autópályáig tart. délen a Topolyás dűlőig. Az út aszfaltozott útként való kiépítése az M2 autópályáig elkészült. Az út az M2 autópályáról a Samsung gyárhoz vezető lehajtóig vezet. A dűlőút déli oldalán erdős terület látható.

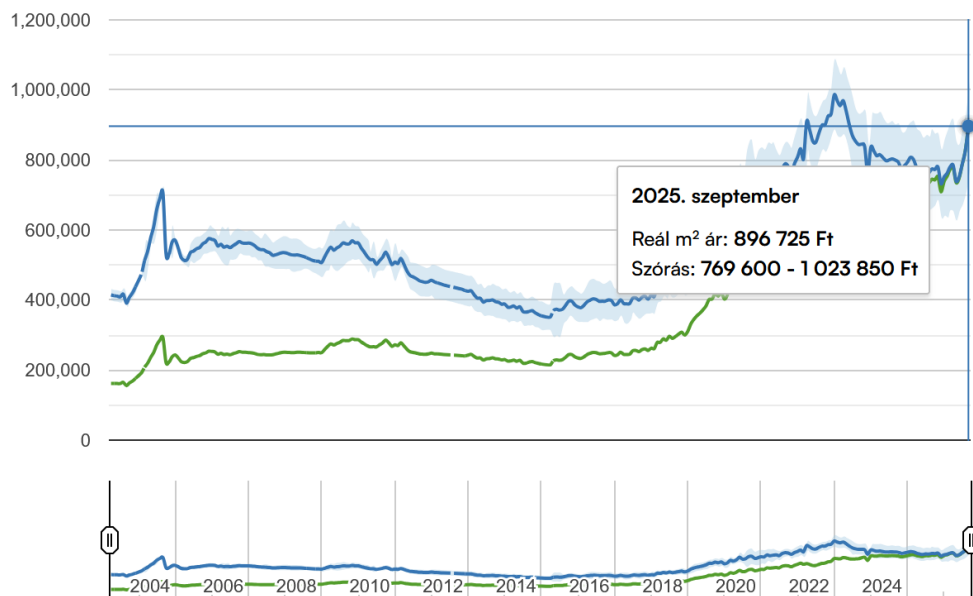
Az M2 autópályán túl hasonló mezőgazdasági jellegű és erdős területek, valamint egy napelempark található.

A terepfelszín változatos, de az autópályától a lakott terület felé enyhe lejtésű.

Az ingatlanok délnyugati szélén egy aszfaltozott út (Pusztai dűlő) halad. Az északi oldalon is kiépült egy új aszfaltozott út.

A város infrastrukturális ellátottsága jó, a lakosság alapellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények a településen megtalálhatók.

A város ingatlanpiaca



(forrás: ingatlannet.hu)

A diagramon Göd területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Göd településen a négyzetméter ár 2025 szeptemberben 769 600 forint és 1 023 850 forint között mozgott (forrás: ingatlannet.hu)

Átlagos négyzetméterár Gödön



A grafikonon látható átlagos négyzetméterárakat Gödön hirdetett nem újjépítésű ingatlanokból számítottuk ki. Az átlagos négyzetméterárak alakulását az egyes ingatlan típusokra vonatkozóan 1 és 5 évre visszamenőleg havi bontásban láthatja. 2025 októberében a telek átlagos négyzetméterára 56 457 Ft/m² volt a településen.

A lakóövezeti telek iránt az elmúlt években Gödön is jelentősen élénk volt a kereslet.

Ipari övezeti telek, illetve ipari terület kevés van a városban. A szomszédos városok közül Dunakeszi, illetve Vác rendelkezik nagyobb ipari / kereskedelmi övezettel.

Az agglomeráció gazdasági helyzete

Pest megye a fővárossal együtt a kelet –közép - európai térség vezető szerepéért folyó nemzetközi verseny egyik fontos résztvevője. Közvetlen versenytársai Bécs, Pozsony, Prága és Varsó, de egyes területeken Moszkva és a szomszédos déli országok fővárosai is. A megye jövőjét alapvetően befolyásolja, hogy a fővárosi agglomeráció hogyan teljesít ebben a versenyben. Természetesen ez a teljesítmény nem kizárólag a térségben dől el, erősen befolyásolja az ország fejlődése, megítélése, teljesítménye.

Pest megye gazdasági súlya, jelentősége kiemelkedő bármely más megyéhez képest. A GDP 11%-át a megye állítja elő, a beruházások 7,6%-a itt valósul meg, a működő vállalkozások és az ipari parkok 13%-a itt található. A megye az ország exportjának közel 15%-át adja, és az ipari termelés terén is igen magas a teljesítménye. Pest megye része annak az összefüggő fejlett nagyobb gazdasági térségnek, amely az ország északnyugati részén az ipari termelés és hozzáadott érték többségét adja, és gazdasági fejlettségben a legjobb mutatókat produkálja. A Pest megyei GDP és beruházások értéke csaknem kétszerese a következő legmagasabb megyei értéknek.

Szükséges leszögezni, hogy a gazdaság teljesítménye nem egyenletes magán Pest megyén belül sem. Az agglomerációs zónában koncentrálódik a megyében székhellyel rendelkező gazdasági társaságok 80%-a, melyek a statisztikai állományi létszám négyötödét foglalkoztatják. A térségben azok a Budapesttel szomszédos városok találhatóak, melyek a gazdasági tevékenységek szuburbanizációjában leginkább érintettek (Dunaharaszti, Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Törökbálint, Budaörs), illetve az agglomeráció egyéb, nagyobb méretű, de távolibb települései (Gödöllő, Vác).

A lakossági jövedelmek tekintetében szintén megmutatkozik a fenti kettősség. Az agglomerációban települési szinten akár 43%-kal is magasabb az egy főre jutó összevont adóalap összege, mint Pest megye külső részén. A legalacsonyabb jövedelmű települések a régió délkeleti és északi periferiájában helyezkednek el.

(forrás: terport.hu)

Az agglomerációs zónában működő vállalkozások jelentős számban választották az ipari, a technológiai és az innovációs parkok által nyújtott fejlesztési területeket és lehetőségeket, szolgáltatásokat a sikeres üzlet reményében. Egy jól működő ipari park akár több vállalkozás tovább fejlődését, jövőjét jelentheti.

5. IPARI PARKOK

5.1. Történeti áttekintés – az ipari parkok kialakulása, fogalma, célja

Az ipari parkok kialakulása

Az első ipari parkok Angliában és az Amerikai Egyesült Államokban ingatlan-ügyletek eredményeként jöttek létre az 1900-as évek első évtizedében.

E területek közös jellemzői:

- Olcsón lehetett hozzájutni olyan földterületekhez, amelyek agrárhasznosításra kevésbé, ipari hasznosításra viszont alkalmassá tehetők voltak.
- Az olcsó földterületeket ellátva az ipari termeléshez szükséges infrastruktúrával, azok értéke nagyságrendileg megnőtt, így értékesítésük jelentős profitot eredményezett a fejlesztőknek.
- Az Egyesült Államokban az első világháború idején a háborús hadiszállítások által felduzzadt megrendelések miatt lódult meg a termelés és a fejlesztés. A nagy koncentrációjú hadiipari beruházások, az új technológiák intenzív bevezetése által követelt kutatási – innovációs - fejlesztési kapacitás- és tőkekoncentráció, valamint a versenyhelyzet követelte gazdasági feltételek teljesítése hozta létre az ipari parkokat először az Amerikai Egyesült Államokban.

Ezek az ingatlanügyletek a '70-es években iparpolitikai jelentőségűekké váltak. Ennek kiváltó oka a technológiai korszakváltás volt: az ipari tevékenység - az energia árrobbanása, a környezetvédelmi szempontok előtérbe kerülése, a szolgáltatási tevékenységek térnyerése eredményeként - megújulásra kényszerült.

Ennek a megújulási folyamatnak igen kedvező lehetőségeket kínálnak az ipari parkok, melyek a helyi erők mobilizálásával, viszonylag szerény központi ösztönzéssel a korábbi ipari struktúrát „mozaikszerűen” képesek „lecserélni” korszerű termelő- és szolgáltatói tevékenységekre.

Az ipari parkok jelentős fejlődésen mentek át: több generáció váltotta egymást a változó szükségletekhez igazodóan:

- A '70-es évek közepéig a termelőtevékenységnek helyt adó csarnokok, valamint a raktárépületek voltak a meghatározóak. Az irodák a hasznos területnek csak a 10- 15%-át tették ki. Ezen első generációs park épületei sokszor igen egyszerűek voltak.
- 1975-1985 között előtérbe kerültek az irodák, a számítástechnikával, illetve kereskedelemmel foglalkozó cégek révén. A második generációra jellemző az igényes építészeti kultúra, különösen a komplex létesítmények építésével.
- A'80-as évek közepétől számíthatjuk a mostani értelemben vett parkok rohamos térnyerését. Meghatározó lett a terület felhasználás rugalmasságának biztosítása, a szolgáltatások körének kibővítése. A parkok építészetiileg mind igényesebbek, az irodai személyzet, az informatikai tevékenység részaránya egyre növekvő tendenciájú.
- A negyedik generációs ipari parkok (a '90-es évek közepétől) tipikus épülettípusai az irodaházak, szolgáltató épületek. Fontos szerepet kap a parkokhoz kapcsolódó rekreációs terület, különféle gazdasági szolgáltatásokkal. A raktárak fokozatosan kiszorulnak az ipari parkokból.

Meghatározóvá a csúcstechnológiát képviselő cégek váltak. A terület 60-80%-át az irodák teszik ki.

Az ipari parkok létrehozása egy igen hosszadalmas folyamat eredménye. A főbb ismertető jegyek nem egyszerre, hanem fokozatosan, lépésről-lépésre alakulnak ki. Az „ipari park” státusz elnyeréséhez teljesíteni kell bizonyos kritériumokat, melyek előfeltételként szolgálnak, hogy a létesítmény a kormányzati, önkormányzati vissza nem térítendő támogatásokhoz, kamatkedvezményekhez, fejlesztési beruházásokhoz jusson. Ha a terület válságtértségben helyezkedik el, akkor az ingatlan fejlesztéséhez nemcsak az állami, hanem az Európa Unió-s finanszírozás is szerezhető.

(forrás: Lakatos Viktor – Az ipari parkok létesítése és a területfejlesztés lehetőségei)

Az ipari park fogalma, célja

Az ipari parkokra nincs egy általánosan elfogadott definíció. Az egyik használatban lévő megfogalmazás szerint: „az ipari park olyan telepszerűen létesített ipari és szolgáltató létesítmények együttese, amely főként kis- és középvállalkozások számára a kor színvonalán képes biztosítani a korszerű gyártmányok előállításához, a modern technológiák alkalmazásához nélkülözhetetlen feltételeket.”

Az ipari park – mint általános fogalom – a XXI. században is az egyik leghatékonyabb és világszerte elterjedt gazdaságszervező és egyben regionális gazdaságfejlesztő eszköz maradt. Az ipari park igen sokszínű, fejlődési típusaiban és szakaszaiban, térségi modelljeiben, finanszírozásában, az állami szerepvállalásban, stb. igen változatos formában intézményesült.

Az ipari park fogalma a szakirodalomban rendszeresen csak az 1970-es évektől jelenik meg, mára hazánkban is a gazdasági fejlődés, a modernizáció jelképévé, szerencsésebb esetben eszközévé is vált. Valóban egy, nem könnyen meghatározható gyűjtőfogalomról van szó, mely valójában mindenütt az ipari tevékenységek egyfajta térbeli koncentrációját jelenti.

Meghatározásunk szerint az ipari park olyan ipartelepítésre alkalmassá tett, azaz infrastruktúrával ellátott befektetési terület:

- amelyben különböző szolgáltatások igénybevétele lehetséges, a termeléshez szorosan kapcsolódó: fenntartási, területrendezési, logisztikai, jogi, pénzügyi, közös őrzés-vagyonvédelem, hulladékkezelés, fűtési szolgáltatás és egyéb szolgáltatások (például préslevegő szolgáltatás) is rendelkezésre állnak;
- más jellegű szolgáltatások is megtalálhatók: néha jelentős szervezési, szociális problémát is megoldanak több vállalkozás részére (pl. üzemorvosi rendelés, étkeztetés, bevásárlási lehetőségek, rekreációs lehetőségek, stb.);
- ahol a működő vállalkozások kedvezményeket (elsősorban helyi adókedvezményt) élvezhetnek;
- ahol a munkaerő-képzéshez (például az átképzéshez helyben, a befogadó településen, illetve a közeli városban) a lehetőségeket megteremtették;
- ahol magas színvonalú munkakultúra és kooperáció alakul ki (a kooperáció tágabb értelmű: az ipari parkok és az ezekben működő vállalkozások közötti szállítói és termelési kapcsolatok összességében értelmezve);
- ahol a nemzetközi kapcsolatok szinte valamennyi metszetéhez a hozzájutás egyszerűbb és szervezett keretek közt lehetséges.

Az ipari park tehát egyrészt biztosítja a termeléshez nélkülözhetetlen energia ellátási rendszerekhez való csatlakozást, a közmű-infrastruktúrát, másrészt olyan szolgáltatásokkal segíti a vállalkozásokat (pl. ügyvitelszervezés, pénzügyi-számviteli ügyintézés, PR, marketing, hitel-ügyintézés, beruházási, fejlesztési, jogi tanácsadás, stb.), amelyek ma már a sikeres üzletvitelhez hozzátartoznak. A park körülhatárolt működéséről külön gazdasági társaság gondoskodik.

A valóságban az ipari parkoknak nagyon különböző funkciói lehetnek, amelyek a nemzetközi szaknyelvben használt elnevezésekben is visszatükröződnek, így a „parkhoz” többféle jelző kapcsolódik (technológiai, tudományos, innovációs stb.), valamiképp utalva az ott folyó tevékenységek jellegére.

5.2. Az ipari parkok típusai és jellemzőik

A Magyar Tudományos - Technológiai és Ipari parkok Szövetsége regionális alelnöke Tóth János, az ipari parkokról készített szakmai munkájából részletesen megismerhetők az ipari parkok egyes típusaira vonatkozó általános jellemzők.

Az Európai Unióban az 1990-es évek elején az alábbi típusokat határozták meg a parkban folyó legfontosabb tevékenységeket (core business) kiemelve:

- tudományos park („science park”),
- kutató park („research park”),
- technológiai park („technology park”),
- innovációs központ („innovation center”),
- üzleti park („business park”) és
- üzleti inkubátor központ („business incubation center”).

Az alábbiakban bemutatjuk a fenti felsorolásban szereplő park típusok jellemzőit:

Tudományos park

Felsőoktatási intézmények vagy fejlett kutatóközpontok közelségében helyezkedik el, és napi operatív kapcsolatban van velük. Célja az új technológiákra épülő vállalatok létrejöttének és növekedésének elősegítése. Aktív összekötő szerepet vállal a technológiai transzfer folyamatokban. Gyakran ingatlanfejlesztési projektként is szerepel, mivel vonzó a nagyvállalatok kutató-fejlesztő részlegei számára is, ugyanis jelentős előny a K+F intézetek közelsége. A termelés a prototípusok és kis szériák előállítására korlátozódik.

Kutató park

A kutatópark általában egyetemek vagy kutatóközpontok mellé települ. Fő tevékenysége döntően az alapkutatás, ritkábban a fejlesztés. A tudományban és a technológiában való jártassága miatt, gyakran kapcsolódik hozzá egyetemi kutatás. A kutató parkokban leginkább non-profit kutatóintézetek működnek.

Technológiai park

A technológiai parkok stratégiai célja általában az új technológiákra/ termékekre épülő, azokból felnövő (start up) vállalatoknak nyújtott szakmai-növekedési lehetőségek kialakítása anélkül, hogy a közös telephely okozta szinergikus hatásokat fel kellene adniuk.

A technológiai park főként olyan cégeket fogad be, amelyek fejlett technológiák (high-tech) hasznosításával foglalkoznak. A technológiai parkban a termelési tevékenység hangsúlyosan van jelen, a tudományos intézetek nem szükségszerűen vannak jelen a parkban, hanem inkább az innovatív szolgáltató cégek a fontosak. A park létesítése gyakran összekapcsolódik egy technológiai vagy szolgáltató központ létesítésével.

A technológiai központ innovatív, technológia-fejlesztésre orientált vállalatok telephely-közössége, melyek a közös telepítésből és szolgáltatásokból származó előnyöket kihasználva törekednek

- technológiai transzfer és kooperáció kialakítására a felsőoktatási intézményekkel és a kutatóhelyekkel,
- a kezdő, technológia-orientált vállalkozások elindítására (technológiaorientált alapítóközpont funkció),
- kiemelten törekednek a fejlődésre és a növekedésre.

Innovációs központ

Az innovációs központ az új termékek és technikai eljárások kifejlesztésével, marketingjével foglalkozó kezdő vállalkozások (start-up) igényeinek kielégítésével foglalkozik. Ezeknek a vállalkozásoknak viszonylag nagy a piaci kockázata, és a sikeres fejlődéshez nem csupán üzleti támogatásra és ügyviteli tanácsadásra van szükségük, hanem pénzügyi szervezetek, vállalkozást segítő ügynökségek és kutatóhelyek helyben lévő hálózatára is. Az innovációs centrum speciális célkitűzése a kis- és középvállalkozások (KKV) támogatása. Gyakran egy nagyobb projekt szimbiózisában működik és kiegészül egy inkubátorházzal.

Üzleti inkubátor központ

Az üzleti inkubátor központ nagyszámú üzleti erőforrás-támogatáson és szolgáltatáson keresztül hozzájárul a vállalkozások növekedési ütemének felgyorsításához és sikereik esélyének megnöveléséhez. A vállalkozói inkubátor fő feladata a pénzügyileg életképes és önálló sikeres cégek „gyártása”.

A definíció nélkülözhetetlen eleme a menedzsment oldaláról, a vállalatok igényeihez igazodó marketing és menedzsment erőforrások létrehozása és azok szolgáltatásainak nyújtása.

Az inkubátorok ügyfeleik részére kínálnak megfelelő bérleti konstrukciókat, közös irodai alapszolgáltatásokat és berendezéseket, technológiai támogató szolgáltatásokat és vállalják a szükséges pénzügyi források megszerzését is a vállalat növekedéséhez.

Ipari / üzleti park

Az ipari parkok kisebb és nagyobb termelő, kézműves (kisipari) és szolgáltató cégek magas színvonalú telephely-közössége az alapító menedzsmentje által nyújtott tanácsadási, vállalkozásvezetési-szervezési szolgáltatással. Ideális környezetet kínál azoknak a vállalatoknak, amelyek inkubátorházból, vagy technológiai központból történő kiköltözés után új telephelyet kívánnak létesíteni.

Az üzleti parkok minőségi környezetet kínálnak az üzleti tevékenységek széles körének végzéséhez, úgymint a gyártáshoz, az összeszereléshez, az értékesítéshez (kereskedelem, logisztika, marketing) és az adminisztratív tevékenységekhez. Az üzleti park alapítója szolgáltatásokat nem szervez.

(forrás: mattip.hu, Az Ipari Park Program Magyarországon -Tóth János; Buzás N. – Lengyel I. (szerk.) 2002: Ipari parkok fejlődési lehetőségei: regionális gazdaságfejlesztés, innovációs folyamatok és klaszterek. SZTE GTK, JATEPress, Szeged)

Ipari parkoknak minősülnek azok a projektek, amelyek egy területileg behatárolt ingatlanon infrastruktúrával és szolgáltatásokkal kedvező feltételeket megvásárolható, lízingelhető vagy bérelhető telkeket, épületeket biztosítanak a betelepülő vállalkozásoknak.

A betelepülő vállalkozások jellegét tekintve elsősorban korszerű termelő- és/vagy szolgáltatótevékenységet folytató, vállalkozások olyan innovációs lánc kiépítését valósítanak meg, amely elősegíti az ipari struktúra átalakítását korszerű termékek gyártását, korszerű technológiák és szervezési módszerek alkalmazását, kiemelt figyelmet fordítva a környezet védelmére. Segítik a hazai szellemi tőke (találmányok, K+F eredmények) bevonását, az ipari és egyetemi kutatóhelyek bekapcsolódását.

Az ipari park más oldalról tekintve felfogható úgy is, mintha egy ingatlanfejlesztő projekt lenne. Ebből az aspektusból egyrészt a projekt megvalósítója tulajdonosként infrastrukturális (értéknövelő) beruházásokat végez, majd azt különböző vállalatoknak eladásra kínálja fel, akik azon felépítik saját bázisukat. Másik ingatlanfejlesztési elemnek tekinthető, hogy az ingatlanfejlesztő építtet különböző funkciójú épületeket, hogy azokat azután bérbe vagy lízingbe adja. Az ingatlanfejlesztő a betelepülő cégeknek egyúttal sokoldalú szolgáltatást is felkínálhat.

Az ipari parkokról egyértelműen kimondható, hogy nem fogalmazható meg egy olyan konkrét definíció, amellyel minden szakember egyetértene. Az egyes definíciók más-más szempontból határozzák meg a lényeges elemeket.

Az ipari parkoknak, mint térszerkezeti struktúráknak négy alapvető eleme van:

- a területe tulajdonjogilag és műszakilag egyértelműen meghatározott;
- a parknak van gazdája, aki a betelepült szervezetek számára szolgáltatást végez;
- az ipari park infrastruktúrájának megvalósítása, illetve a parkban
- elérhető szolgáltatások feltételeinek kialakítását a kormányzat és az
- EU egyaránt támogatja;
- a parkon belül az egyes tevékenységek hozzáadott értéke általában magasabb, mint a hasonló tevékenységet folytató, de parkon kívüli szervezeteknél.

Az ipari parkok az Európai Unió gyakorlatában és hazánkban is olyan ipari területek, melyek célja, hogy az adott ország és azon belül egy-egy térség iparának mozgatórugói legyenek, jelentős mértékű munkahely-teremtéssel járuljanak hozzá az adott város vagy térség fejlődéséhez. Az ipari parkok vonzó befektetési környezet megteremtésével és emelt szintű szolgáltatás nyújtásával, korszerű telephely kialakításával növelik a vállalkozások versenyképességét. A betelepült vállalkozások az infrastruktúra és egyéb szolgáltatások közös használatával csökkentik saját költségeiket, a termelő vállalatok és a beszállítók összekapcsolásán alapuló rendszer növeli a hatékonyságot és az ipari park cím birtokában közösen tudnak pályázni pl. bizonyos források elnyerésére.

5.3. Az ipari parkokra vonatkozó jogszabályi háttér

A 297/2011. (XII.22.) Kormányrendelet az ipari parkokról részletesen szabályozza az ipari park cím elnyerésének kritériumait, azokat a kötelezettségeket, melyeket az ipari park cím viselőjének teljesítenie kell a betelepülő vállalkozások számát és az ipari park vállalkozásai által foglalkoztatottak létszámát illetően.

A teljesség kedvéért ezeket itt kivonatossan ismertetjük.

A rendelet 1. pontja értelmező rendelkezései fogalmazták meg az ipari park és a hozzá szorosan kötődő törzsterület, valamint a tudományos és technológiai park jogszabályi meghatározását:

„1.§ 1. ipari park: a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 5. § p) pontja szerinti szervezet;

2. törzsterület: legalább 10 hektár nagyságú, a hatályos településrendezési terv vagy az önkormányzat képviselő-testületének határozata szerinti iparterület, amely rendelkezik a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős ingatlanügyi hatósági engedéllyel, ha a terület vagy annak egy része termőföldnek minősül;

4. tudományos és technológiai park: az az ipari park, mely elsődlegesen tudásintenzív, technológiai innovációval foglalkozó vállalkozások fejlődésének elősegítésére jött létre vagy ilyenként működik;”

A hivatkozott 1996. XXI. törvény 5.§ p) pontja szerint:

„p) ipari park: infrastruktúrával ellátott olyan terület, ahol elsősorban termelő és feldolgozóipari tevékenységet végző, valamint innovációra törekvő vállalkozások találhatók;”

Az „Ipari Park” illetve a Tudományos és Technológiai Park” cím az iparügyekért felelős miniszterhez benyújtott pályázattal nyerhető el.

A jogszabályi előírások szerint - 297/2011. (XII.22.) 3.§ - az „Ipari Park” cím elnyerésére az ipari parkot megvalósítani, fejleszteni és üzemeltetni szándékozó, e célból megfelelő stratégiát kidolgozó gazdasági társaság, helyi önkormányzat vagy helyi önkormányzatok társulása pályázhat.

Az „Ipari Park” cím elnyerésének feltétele: 297/2011. (XII.22.) 3.§. szerint:

(2) Az ipari park céljára kialakított területnek legalább 20 hektár nagyságúnak, a tudományos és technológiai park céljára kialakított területnek legalább 10 hektár nagyságúnak kell lennie, amely törzsterületből vagy törzsterületből és fejlesztési területből áll. Az ipari park törzsterülete egybefüggő területet alkot.”

(3) A törzsterület a használat szerint lehet

a) betelepített törzsterület, amely esetén a betelepült vállalkozások (tulajdonosok és bérlők) nyilatkozata szükséges arról, hogy csatlakoznak az ipari park megvalósításához, vagy

b) betelepíthető törzsterület, amely esetén a Pályázó a terület tulajdonjogával vagy tartós (legalább 25 éves) használati, hasznosítási jogával igazoltan rendelkezik, és a Pályázó 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap-másolattal igazolja annak per- és igénymentességét, és

c) amelynél a Pályázó 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap-másolattal igazolja a terület ipari parki hasznosításának lehetőségét.

(4) Fejlesztési terület szükséges, ha a törzsterület nem éri el a 20 hektárt - tudományos és technológiai park esetében a 10 hektárt - vagy tartalékterületként kell a megvalósítás során jelentkező további fejlesztési igények kielégítéséhez.

(5) Fejlesztési terület olyan terület lehet,

a) amelyet a hatályos településrendezési terv vagy az önkormányzat képviselő-testületének határozata iparterületté nyilvánított,

b) amely rendelkezik a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó jogerős ingatlanügyi hatósági engedéllyel, ha a terület vagy annak egy része termőföldnek minősül,

c) amelynél a Pályázó a - 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapon feltüntetett - tulajdonosok nyilatkozatával igazolja a terület ipari park megvalósítására irányuló hasznosításának lehetőségét, és

d) amelyre iparterületként történt korábbi hasznosítás esetén rendelkezésre áll a terület környezeti állapotának tényfeltárását tartalmazó dokumentáció.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés d) pontjában megjelölt dokumentáció szerint a terület környezetvédelmi szempontból szennyezett, a Pályázónak rendelkeznie kell a környezetvédelmi hatóság által jóváhagyott kármentesítési beavatkozási tervvel.

(7) Védett természeti területen lévő ingatlan nem nyerhet „Ipari Park” címet.

(8) Az „Ipari Park” cím elnyerésének Pályázóra vonatkozó feltételei:

a) a Pályázó rendelkezik a tervezett ipari parkra vonatkozó megvalósíthatósági tanulmánnyal;

b) a pályázat beadásakor már legalább 5 vállalkozás a tervezett ipari park területén működik, és a vállalkozások által teljes időben foglalkoztatottak együttes létszáma legalább 100 fő, tudományos és technológiai parkok esetén legalább 75 fő;

c) a Pályázó vállalja, hogy a fejlesztő munkája eredményeként a pályázat elnyerésétől számított 5. év végére a betelepült vállalkozások száma legalább 10, illetve a meglévő és a létesítendő munkahelyeken a teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma az ipari parkok esetében együttesen legalább 350 fő, míg a tudományos és technológiai park esetében együttesen legalább 150 fő lesz;

d) a Pályázó rendelkezik a helyi önkormányzat ipari park létrehozását támogató nyilatkozatával;

e) a Pályázó rendelkezik a területfejlesztés térségi feladatait ellátó, területileg érintett szervek ipari park létrehozását támogató nyilatkozatával;

f) a Pályázó vállalja, hogy a cím elnyerését követő két hónapon belül létrehozza az ipari park portálon az ipari park felületét és gondoskodik annak folyamatos működéséről;

g) a Pályázó rendelkezik betelepülési szerződéssel.

(8a) A (8) bekezdés b) és c) pontja alkalmazásában egy vállalkozásnak kell tekinteni azokat a vállalkozásokat, amelyek a köztük fennálló kapcsolat alapján a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kapcsolt vállalkozásnak minősülnek.

(9) Nem pályázhat az „Ipari Park” cím elnyerésére az a szervezet, amely

a) az adózás rendjéről szóló törvény szerint - a pályázata benyújtásának időpontjában - nem minősül köztartozásmentes adózónak;

b) saját tőkéjét elvesztette vagy saját tőkével nem rendelkezik (kivéve a helyi önkormányzat és a helyi önkormányzatok társulása);

c) az államháztartás alrendszereiből juttatott támogatásra vonatkozó szerződésben vállalt valamely kötelezettségét - a pályázat benyújtását megelőző két naptári éven belül - nem teljesítette.

(10) A (9) bekezdés a) pontja szerinti kizáró feltétel fennállásának hiányát a kérelmező - ha a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel - a köztartozásmentességről 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal igazolja.

(11) * „Tudományos és Technológiai Park” címre pályázhat az az „Ipari Park” címmel rendelkező szervezet vagy az (1) bekezdésben meghatározott Pályázó, amelynek fennálló együttműködési vagy kutatási szerződése van egyetemmel, főiskolával vagy akadémiai intézettel és a park területére betelepült vállalkozások közül legalább három együttműködik K+F+I tevékenység végzésében.

A jogszabály lehetővé teszi „Ipari Park” illetve „Tudományos és Technológiai Park” címre történő pályázat benyújtását. Utóbbi esetében az alapvető kritériumokon felül további feltétel, hogy a pályázónak fennálló együttműködési vagy kutatási szerződése kell legyen egyetemmel, főiskolával vagy akadémiai intézettel, valamint a park területére betelepült vállalkozások közül legalább három együttműködjön K + F + I tevékenység végzésében.

A fentebb ismertetett jogszabályi követelmények szerint ipari park címet a nemzetgazdasági miniszter döntése alapján, pályázat útján lehet megszerezni. A pályázat beadásakor már legalább 5 vállalkozásnak a tervezett ipari park területén kell működni, és a vállalkozások által teljes időben foglalkoztatottak együttes létszáma legalább 100 fő, a tudományos és technológiai parkok esetében 75 fő.

Az ipari park címet viselő szervezet pályázatával és az ipari park cím megszerzésével vállalja, hogy fejlesztő munkája eredményeként a pályázat elnyerésétől számított 5. év végére a betelepült vállalkozások száma legalább 10, illetve a meglévő és a létesítendő munkahelyeken a teljes munkaidőben foglalkoztatottak száma együttesen legalább 350 fő lesz, a tudományos és technológiai parkok esetében 150 fő. A cím önmagában pénzügyi támogatást nem jelent, azonban több uniós pályázati forrás elérhetőségének feltétele az ipari park formában történő működés.

(forrás: innovacio.hu)

Az „Ipari Park” cím elnyerésének évétől számított 6 évben a miniszter az ellenőrzési program alapján ipari parknál helyszíni ellenőrzést végez, hogy az „Ipari Park” vagy „Tudományos és Technológiai Park” cím elnyerésére irányuló pályázatban vállalt kötelezettségeknek eleget tett-e. Amennyiben hiányosságokat talál a kötelezettségek nem teljesítésének mértékétől függően – elrendelheti

a) a cím viselőjének írásbeli figyelmeztetését követően az értékelés egy év múlva történő megismétlését, vagy

b) az „Ipari Park” cím megvonását, vagy

c) a „Tudományos és Technológiai Park” cím megvonását.

(3) A „Tudományos és Technológiai Park” címet viselő szervezetek esetében az „Ipari Park” cím megvonása a „Tudományos és Technológiai Park” cím megvonását is jelenti.

5.4. Az Ipari parkok létrejötte és helyzete Magyarországon

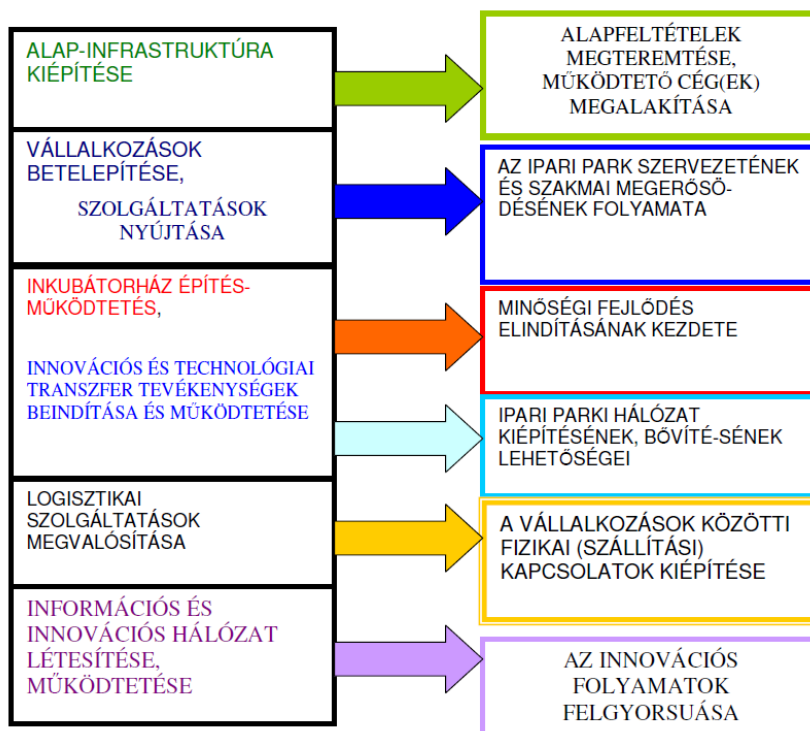
(forrás: MATTIP – Tóth János)

Magyarországon – elsősorban az ipari parkok fejlesztésének kezdeti időszakában – nagyon sok esetben azt gondolták, hogy az ipari park valamiféle „csodaszer”. A csodavárás elsősorban abban jelentkezett, hogy az alapítók azt gondolták: a minisztérium a sikeres pályázatukat követően az ipari területeiket ipari parkká nyilvánítja, és akkor a befektetők – főleg a külföldiek – tolongani fognak.

Hamar kiderült azonban az ipari park fejlesztők számára, hogy az ipari park fejlesztése igen hosszú, kitaró és céltudatos, elkötelezett munkát igényel. A nagyon sok szellemi és fizikai erőfeszítés és tanulás mellett jelentős anyagi befektetésre is szükség van, és csak ezt követően jelentkezhetnek az első eredmények. Azok a fejlesztők, akik meg akarták és meg is tudták tenni, hogy a sok munkát, időt, energiát – és természetesen tőkét is – fordítottak a fizikai és a humán fejlesztésre, azok szinte kivétel nélkül jelentős eredményeket könyvelhettek el.

Az alábbi ábra jól modellezi a hazai ipari park fejlesztésének folyamatát, vázolja azt (tevékenységek – eredmények összefüggésben).

A folyamat időrendben többségében felülről lefelé valósul meg.



Hangsúlyozni kell azt is, hogy egy ipari park eredményességhez nagyon nagy szükség van/volt egyrészt az ipari parki menedzsment és a települési önkormányzat jó együttműködésére, továbbá a park fejlesztésében közreműködők komplex és azonos jellegű gazdaságfejlesztési szemléletére. Másrészt elengedhetetlen a jó mikrogazdasági feltételek megléte is – ezen belül kiemelten fontos a jó közlekedési és humán infrastruktúra.

A jól működő parkok jellemzői:

- Az ipari park olyan telepszerűen létesített ipari és szolgáltató létesítmények együttese, amely főként kis- és középvállalkozások számára a kor elvárt színvonalán képes biztosítani a korszerű gyártmányok előállításához, a modern technológiák alkalmazásához nélkülözhetetlen feltételeket.
- A szakszerűen menedzselt park olyan szolgáltatásokat nyújt és/vagy szervez, amelyek a vonzási, illetve hatósugárba eső körben (nevezetesen a parkban és annak kistérségében) lévő vállalkozások számára – a szolgáltatásokon keresztül – lehetővé teszi a versenyképesség folyamatos fenntartását. Ezek a közvetlen, illetve közvetett versenyképesség fenntartó/fejlesztő tevékenységek:
 - egyrészt a szakmai/humán tanácsadói infrastruktúra létrehozásában és működtetésében jelennek meg, (irodai, nyomdai, könyvtári, szakirodalmi, informatikai, minőségbiztosítási, tűz- és munkavédelmi szakértői, oktatási, képzési és továbbképzési tevékenységek).
 - másrészt a fizikai szolgáltatások nyújtásával valósulnak meg (pl. tárgyalók biztosítása, őrzés, terület-fenntartás, viszonylagosan olcsó közüzemi- és energiaellátás, logisztikai szolgáltatások),
 - harmadrészt egyre fontosabb szerepet kap az innovációs tevékenység szervezésének, nevezetesen a park tevékenységi körében lévő vállalkozások számára az innovációs lánc egyes elemeinek folyamatos kiépítése és működtetése.
- Az előzőekben említett szolgáltatási tevékenységekhez feltétlenül szükséges az ipari parkban kiépíteni azokat a fizikai feltételeket, amelyek a szolgáltatások nyújtását lehetővé teszik. Ilyen létesítményeknek tekinthetjük az inkubátorház, a szolgáltatóház és az innovációs központ létesítését.

- Az ipari park működtetését célszerűen gazdasági- vagy közhasznú társaság tudja ellátni. Ma Magyarországon a parkok jelentős hányadának sajnálatos módon nincs önálló menedzsmentje. Ez egyben azt is jelenti, hogy az előzőekben bemutatott, szakszerűen kiépített és működtetett tevékenységek megfelelő szakmai színvonalú menedzsment nélküli parkokban nem jelenhetnek meg, vagy csak nehézkesen van erre módjuk.
- Az ipari parkok létrejöttének körülményei sok tekintetben rendkívül eltérőek volt, főleg a továbbfejlődést meghatározó főbb elemek tekintetében. A parkok fejlődését alapvetően
 - a park fizikai adottságai, bővítésének lehetőségei, feltételei,
 - gazdasági környezete,
 - a térség munkaerő-ellátottsága és át/továbbképzésének lehetőségei,
 - a közlekedési- és szállítási adottságok,
 - tulajdonviszonyai,
 - a tulajdonosok pénzügyi-fejlesztési lehetőségei,
 - a működtető menedzsment szakmai felkészültsége, kapcsolatrendszere,
 - a települési önkormányzat, a megye, a régió szakmai-pénzügyi támogatása, határozzák meg.

Az ipari parkok kialakításukat tekintve több csoportba sorolhatók:

- Teljesen zöldmezős beruházások
- Már meglévő ipari park területén működő vállalkozásokat integráló parkok, jelentős zöldmezős területekkel
- Egykori katonasági területek, jelentős zöldmezős területekkel
- Régóta működő ipari terület, döntően betelepült vállalkozásokkal, illetve üres épületekkel (rozsdasáv övezetek revitalizációja)
- Agrár-jellegű ipari parkok
- Logisztikai központokból kialakult ipari parkok

Mint látható, az egyes csoportok a kialakulásukat tekintve eltérő múlttal rendelkeznek. Ez a múlt szinte eleve meghatározza egyrészt az infrastrukturális hátteret, a bővülés lehetőségét, a környezeti állapotot (például azt, hogy számolni kell-e korábbi környezetszennyezéssel), másrészt a betelepíthető ipari tevékenységeket. Mindezek a betelepülő cégek összetételére is jelentős hatással vannak és ezáltal meghatározzák az ipari park fejlődési irányát.

A kiinduló feltételek és az elért fejlődés alapján – jelentős egyszerűsítésekkel – az alábbi táblázat bemutat néhány jellegzetes ipari parkot:

Az ipari park jellege	Főbb jellemzők	A jeleget leginkább megjelenítő ipari parkok (példák)
Teljesen zöldmezős park	- az alpinfrastruktúra tervezett módon épült ki, - az ipari telephelyek kialakítása viszonylag szabadon megválasztható, - nagyobb tartalékterületek bevonása lehetséges, - nincs környezetszennyezés,	Sopron, Győr, Székesfehérvár: Sóstó, és Alba és Déli ipari parkok, Marcali, Flextronics Sávár és Zalaegerszeg, Nagyatád, Dunaújváros, Ráckeve, Rétság, Salgótarján, Hatvan, Szikszó, Tiszaújváros, Nyíregyháza, Debrecen (városi), Mezőtúr, Békéscsaba
Korábban már az ipari park területén működő vállalkozásokat integráló parkok, jelentős zöldmezős területekkel	- az alpinfrastruktúra kiegészítő vagy bővítő jelleggel épült ki, - az ipari telephelyek kialakítása viszonylag szabadon megválasztható, - nagyobb tartalékterületek bevonása lehetséges, - az ott működő vállalkozások nagyban segítették a szakmai arculat kialakulását	Szombathely, Szentgotthárd, Esztergom, Kaposvár (városi), Sátoraljaújhely, Miskolc-Alsósolca, Orosháza, Szentes, Csongrád, Hódmezővásárhely, Berettyóújfalú, Szeghalom, Jászfényszaru, Nagykanizsa, Eger
Korábban volt katonai területek, jelentős zöldmezős területekkel	- az alpinfrastruktúra általában felújításra, kiegészítésre szorult, bővítő jelleggel épült ki, - az ipari telephelyek kialakítása általában kötöttségek mellett választható, meg - jelentős épület-felújítási és bontási munkákat kellett elvégezni	Pápa, Dombóvár, Dunaföldvár, Air Ipari Park Veszprém, Kalocsa, Lenti
Volt ipari területek, döntően betelepült vállalkozásokkal, illetve üres épületekkel	- az alpinfrastruktúra általában felújításra, kiegészítésre szorult, - az ipari telephelyek kialakítása kötöttségek mellett lehetséges, - jelentős épület-felújítási és bontási munkákat kellett elvégezni	Ganz Zalaegerszeg, VIDEOTON Székesfehérvár, DIGÉP Miskolc, Miskolc-Alsósolca, Ózd, Szeged: Kálvária, DÉLÉP és SZEKO parkok, Mezőhegyes, Sarkad, VIDEOTON Kaposvár, Törökszentmiklós,
Agrár- jellegű ipari parkok	- az alpinfrastruktúra tervezett módon épült ki, - az ipari telephelyek kialakítása viszonylag szabadon megválasztható, - nagyobb tartalékterületek bevonása lehetséges, - nincs környezetszennyezés, - jelentős mezőgazdasági termelőközre van élelmiszeripari, feldolgozóipari vállalkozások fogadhat	Mórahalom, Pácsa UNIVERSITAS Debrecen,
Logisztikai központokból kialakult ipari parkok	- az alpinfrastruktúra tervezett módon épült ki, - az ipari telephelyek kialakítása szabadon megválasztható, - nagyobb tartalékterületek bevonása lehetséges, - nincs környezetszennyezés, - az ipari park szakmai arculatát a logisztikai tevékenység határozza meg	TRANSZ-SPED Debrecen, Rozália Ipari Park Bátorbágy, Viktória Ipari Park Üllő, Harbour Ipari Park Budapest,

2002-től „Integrátor Ipari Park” minősítésre, szakmai elismerő oklevél elnyerésére is lehetett pályázni azon ipari parkok számára, amelyek

- az ipari parkokban lévő vállalkozások számára magas színvonalú, széles skálájú szolgáltatást nyújtanak,
- a park vonzáskörzetében lévő vállalkozások egy részét sikerrel kapcsolták be a szolgáltatási rendszerükbe,
- a park olyan innovációs szolgáltatásokat nyújt, (vagy annak kiépítése folyamatban van), amely jelentős technológiai fejlődést tesz lehetővé és több kutatóhelyet kapcsol be az innovációs folyamatba.

Két ipari park nyerte el ezt a kitüntető címet, nevezetesen Budaörsi Ipari Park, valamint a Sávári Ipari Park (FLEXTRONICS).

5.5. Az Ipari parkok a kistérségek gazdasági fejlődésének központjai

A 2009 végéig létrejött ipari parkok döntő többsége olyan településeken – általában városokban – jött létre, amelyek korábban egy-egy térség (ma járás) gazdasági, oktatási, kulturális és egészségügyi központja is volt. A parkok a korábban már részletezett eredeti céljai (pl. a foglalkoztatás növelése) mellett más objektív körülmények is indokolták az ipari parkok létrejöttét:

- a települések fejlődésük során általában lakóövezetekkel vették körbe az ipari területeket, így település-szerkezetileg is indokolt (volt) új ipari területek kialakítása a lakott területek szélén, ahol már a jelenleg is szigorú, EU-konform környezetvédelmi követelmények szerint alakították ki az ipari területeket, parkokat,
- A nagyobb foglalkoztatást biztosító termelő/szolgáltató üzemek olyan humán infrastruktúrát (is) igényelnek, amelyeket csak nagyobb települések tudnak biztosítani (oktatás, egészségügy, bérlakások stb.).
- Az ipari termelőtevékenységhez megfelelő létszámú és összetételű munkaerő biztosítása csak a vonzáskörzetben meglévő nagyobb lélekszámú lakónépesség esetében lehetséges. További gazdasági megfontolást jelent a befektető szempontjából az alkalmazottak munkába járásához szükséges támogatás mértékének nagysága is – amely helyi munkaerő esetében nem merül fel.
- az ipari/szolgáltatói tevékenység megfelelő közlekedési (közúti, vasúti) és megfelelő kapacitású alapközmű-infrastruktúra (elektromos energia, víz, gáz, szennyvíz) nélkül nem képes gazdaságosan/versenyképesen működni, ezeket a feltételeket általában a városok tudják biztosítani,

Az ipari parkok létesítésének akkor van racionális alapja, ha az előzőekben felsorolt letelepedési „követelmények” teljesíthetők, ezek egyben azt is jelentik, hogy az ipari parkok

- létrejötte, működése „magában hordozza” annak lehetőségét/esélyét, hogy a park a (kis)térség gazdasági fejlődésének motorja, szellemi és gazdasági központja legyen,
- amennyiben az ipari park élni tud és/vagy akar ezekkel a potenciális lehetőségekkel, akkor a park és környezete között olyan diffúziós folyamat indul el, amelynek eredményeként a park, a település és a vonzáskörzet (egy bizonyos fejlődési szinten) egyaránt szerves gazdasági - kulturális-környezeti egységet alkot, amely képes a folyamatos fejlődésre.

Az ipari parkok létesítésének sajátos – „magyar” – útja, amely indulásakor a foglalkoztatottság növelésében, az iparszerkezet átalakításában kívánt az egyik eszköz lenni, már régen túlnőtt eredeti céljain. A korábban röviden bemutatott, összesített eredmények mögött rendkívül nagy egyenlőtlenségek húzódnak meg parkonként és településenként egyaránt.

Például: néhány nagyobb városunk rendelkezik három vagy több ipari parkkal és még egy-egy településen belül is a parkok fejlettsége rendkívül eltérő. Ezek a tények a park adottságain túl igen sok tényezőtől függenek, ezek közül kiemelten függenek a tulajdonosok befektetési lehetőségeitől, valamint a menedzsment felkészültségétől, aktivitásától, a befektetés-ösztönzési (marketing) munka intenzitásától, hatékonyságától.

5.6. Az Ipari parkok fejlesztési lehetőségei, lehetséges szerepe

Az Európai Unió több dokumentumban rögzítette a gazdasági közösség versenyképessége fokozásának szükségességét, a lehetséges intézkedések irányát.

A feladatok közt kiemelten szerepel az innovációs folyamatok felgyorsítása és támogatása, valamint az oktatás színvonalának hathatós emelése. Természetesen ezek a fontos gazdaságfejlesztési feladatok – az EU részleges támogatása mellett – a tagállamok belső intézkedései következtében jöhetnek létre.

Az Európai Unió támogatási rendszere tendenciájában nem követte azt a valós igényt, hogy a támogatások között egyre nagyobb arányt kellene, hogy kapjanak az ún. puhább elemek (soft) támogatások, amelyek jellemzően az üzleti környezet humán-erőforrásainak és szolgáltatásainak erősítésére irányulnak. Sajnos a különböző alapok támogatási céljai között markánsan ez a hangsúlyváltás nem történt meg, így a nemzeti programok közé ez a támogatási forma/mód nem került be.

Az ipari parkok regionális megoszlása és tulajdonosi szerkezete

Egy 2016-ban készült felmérés szerint az „Ipari Park” címet viselő szervezetek 2/3-a gazdasági társaság (45 db), 1/3-a pedig önkormányzat (23 db) (a 68 ipari park vonatkozásában).

Az „Ipari Park” címet viselő szervezetek többsége önkormányzati vagy belföldi magántulajdonban van, az egyéb tulajdonosi forma aránya csekély.

Az ipari parkok átlagos területe 92 ha, az átlagos betelepítettség 52,69 %, tehát az ipari parkok többsége rendelkezik még beépíthető területtel. Az ipari parkok jellemzően eladják területüket (75 %-ban), a területeknek mindössze 25 %-át adják bérbe.

(forrás: Tájékoztató a Magyarországon működő ipari parkok helyzetéről a 2016-os beszámolók alapján)

Az ipari parkok által nyújtott szolgáltatások

Az ipari parkok számos szolgáltatást nyújtanak a betelepülő vállalkozások részére. Tanácsadási szolgáltatást a felmérésben részt vevő ipari parkok többsége, 77 %-a nyújt (műszaki tanácsadást 69%, jogi tanácsadást és pályázatfigyelést 56%). Az egyéb szolgáltatások közül kiemelkedő a parkok 2/3-a esetében megoldott központi hulladékgyűjtés, tömegközlekedés, karbantartás, takarítás, biztonsági szolgálat. Valamilyen logisztikai szolgáltatás az ipari parkok több mint felében rendelkezésre áll, ezek közül is a rakodás és a fuvarozás a leggyakoribbak (45%), ezt követi a szállítás és raktározás (40%), míg a szállítmányozás, csomagolás, vámügyintézés ritkább (29 %). Innovációs szolgáltatásokat kevés ipari park nyújt, az ipari parkok 1/3 részében érhető el valamilyen innovációs szolgáltatás (innovációs tanácsadás, technológia-transzfer vagy minőségbiztosítás).

(forrás: Tájékoztató a Magyarországon működő ipari parkok helyzetéről a 2016-os beszámolók alapján)

5.7. Pályázati források

A tervek szerint a többségi magántulajdonú ipari parkok és meglévő iparterületek fejlesztésére a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program (GINOP) keretében a teljes 2014-2020-as programozási időszakra vonatkozóan 12,5 Mrd Ft-nyi meghirdethető keretösszeg állt rendelkezésre (310,1-es Eur/Ft árfolyamon).

- A megyék által megvalósított helyi gazdasági infrastruktúra-fejlesztésére a TOP 1-es prioritásában áll rendelkezésre egy 114 Mrd Ft-os összeg, ami magában foglalja a többségi önkormányzati tulajdonú ipari parkok és iparterületek fejlesztését, inkubátorházak fejlesztését, és egyéb helyi gazdaságfejlesztési akciók intézkedések megvalósítását is.

- A Széchenyi 2020 terv keretében, 2016 januárban megjelent az „Ipari parkok, iparterületek fejlesztése” című (TOP-1.1.1-15) felhívás.

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) keretében megjelent konstrukció a vállalkozói környezet és az üzleti infrastruktúra fejlesztését célzó, önkormányzati tulajdonú iparterületek, ipari parkok, tudományos és technológiai parkok fejlesztésére, iparterületek kialakítására, alapinfrastruktúra kiépítésére, bővítésére, az iparterületek elérhetőségét és feltárását segítő vonalas infrastruktúrák fejlesztésére fókuszál. Alapvető elvárás új munkalehetőségek megteremtése, a foglalkoztatás növelése a kevésbé versenyképes térségekben működő, betelepült vállalkozások működési helyszínének infrastruktúra-fejlesztésén, működési feltételeik kedvezőbbé tételén keresztül.

Támogatási kérelem benyújtására a megyei jogú városok önkormányzatai, nem kkv kategóriába tartozó, önkormányzati tulajdonú jogi személyiségű vállalkozások, valamint önkormányzati tulajdonú nonprofit gazdasági társaságok jogosultak.

A támogatásra rendelkezésre álló tervezett keretösszeg teljes költség- alapon a TOP beavatkozási területén: 40,114 milliárd forint.

- A Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program (VEKOP-1.2.2-2015) keretében pest megyei, önkormányzati ipari parkok fejlesztésére 2,87 Mrd Ft áll rendelkezésre.

(forrás: Tájékoztató a Magyarországon működő ipari parkok helyzetéről a 2016-os beszámolók alapján)

Inpark – a magyar állami tulajdonú NIPÜF Nemzeti Ipari Park Üzemeltető és Fejlesztő Zrt. cégcsoportja (www.inpark.hu)

Az ipari parkok között egy speciális, állami tulajdonú park is található, ezt 2015 decemberében alapították, Inpark néven került bevezetésre a NIPÜF –Nemzeti Ipari Park üzemeltető és Fejlesztő Zrt. által. Az állami tulajdonú cég fő feladata az országos iparpark-hálózat kiépítése, illetve fejlesztése, ezen keresztül hazai és külföldi cégek letelepedésének ösztönzése. A fejlesztési projektek között egyaránt megtalálhatók a sztenderd és egyedi ügyféligényekre szabott - úgynevezett built-to-suit - létesítmények, de igény esetén az előkészített, kiépített infrastruktúrával rendelkező telkek értékesítésére is sor kerülhet. Az Inpark az állam által ráruházott feladatkörrel, ám klasszikus ingatlanpiaci fejlesztőként működik. Projektjeit a lehető legnagyobb arányban piaci forrásokból finanszírozza. Az Inpark gyors, rugalmas, teljes körű ipari ingatlan-megoldásokat nyújt ügyfelei számára szerte az országban. Az előkészítéstől a komplett tervezésen és kivitelezésen át a hosszú távú ingatlankezelésig valamennyi, az ipari létesítményekkel – logisztikai központok, gyártó- és raktárcsarnokok – kapcsolatos tevékenység egy kézben összpontosul. A kormány még 2016 júniusában döntött egy országos ipari park-koncepció megvalósításáról, amelynek keretében felméri a különböző tulajdonosi háttérű ipari parkokat. Szándékaik szerint egy országos hálózatot hoznak létre a fejlesztésükre és ehhez a megfelelő források hozzárendelését is engedélyezik. A projekteket a telkek kiválasztásától az üzemeltetésig a cég valósítja meg, így a betelepülő hazai és nemzetközi partnerek előkészített területeket vehetnek birtokba, vagy akár kulcsrakész létesítményekben folytathatják tevékenységüket. A már átadott 4 kiemelkedő léptékű projekten túl további városokban megvalósítandó beruházásokra vonatkozóan is született kormányhatározatok, tizenkét helyszínhez már a szükséges forrásokat is hozzárendelték. Az érintett településeken tervezett telekvásárlásokra összesen több mint 40 milliárd forintot bocsátottak a NIPÜF Zrt. rendelkezésére. A forrásbevonás jelentős része tőkeemelés révén történt, amelyet több lépésben hajtott végre a tulajdonosi jogokat gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. Négy városban, így Békéscsabán, Nyíregyházán, Tatabányán és Veszprémben már meg is kötöttek az elővásárlási szerződések, de a többi helyszínen - Érd, Miskolc, Nagykanizsa, Pécs, Sopron, Szekszárd, Szolnok és Zalaegerszeg - is előrehaladott fázisban vannak az ezekről szóló tárgyalások. A NIPÜF Zrt. célja, hogy az idei év végéig további tíz városban álljon a rendelkezésére megfelelő nagyságú, fejlesztésre alkalmas terület, jövőre pedig újabb 3-5 településen tervez telekvásárlásokat.

5.8. Ipari park cím viselésére jogosult parkok és szervezetek Pest megyében

A legtöbb ipari park Közép-Magyarországon, Budapesten és a főváros vonzáskörzetében található, és ide koncentrálódik a logisztikai kapacitás 70%-a is.

Pest megyében 26db „Ipari park” cím viselésére jogosult park és szervezet található.

1. AIRPORT Ipari Park (Tököl)
2. ÁTI-Sziget Ipari Park (Szigetszentmiklós)
3. Batta Ipari Park (Százhalombatta)
4. Budaörsi Ipari és Technológiai Park (BITEP) (Budaörs)
5. Ceglédi Innovációs Centrum és Ipari Park (Cegléd)
6. Dabasi Ipari Park (Dabas)
7. Duna Ipari Park (Pécel)
8. Dunavarsányi Ipari Park (Dunavarsány)
9. ECO-PARK (Bp. XVIII. ker. - Vecsés)
10. ÉMI Szentendre Ipari Park (Szentendre)
11. Észak-pesti Ipari Park (Bp. Főváros és Bp. IV. ker.)
12. Gödöllői Ipari Park (Gödöllő)
13. Harbor Park Ipari Park (Budapest, XXII. kerület)
14. IKARUS Budapesti Ipari Park (Budapest, XVI. kerület)
15. INFOPARK (XI. kerület)
16. M5-Gyál Ipari Park (Gyál)
17. M5 Ipari Park (Újhartyán)
18. Multimédia Ipari Park (Fót)
19. OBO Ipari Park (Bugyi)
20. Ráckevei Ipari Park (Ráckeve)

- 21.Rozália Ipari Park (Biatorbágy)
- 22.Szada Ipari Park (Szada)
- 23.Szigetszentmiklós-Leshegy Innovációs Központ és Ipari Park (Szigetszentmiklós)
- 24.TERMINÁL Ipari Park (Páty)
- 25.Váci Toperini Ipari Logisztikai Üzleti Park (Vác)
- 26.Viktória Ipari Park (Üllő)

5.9. Az értékelt terület közelében fekvő ipari parkok bemutatása

Gödöllői Ipari Park (Gödöllő) (www.gip.hu)

A Gödöllői Üzleti Park**** a főváros keleti kapujában, a Liszt Ferenc Repülőtér, valamint az M3-as és M0-as autópályák vonzáskörzetében, az M31-es gyorsforgalmi út csomópontjának közvetlen szomszédságában fekszik.

A Gödöllői Üzleti Park**** létrehozásának legfontosabb célja az volt, hogy a térségben megfelelő infrastrukturális és szolgáltatási háttérrel biztosítson a mikro-, kis- és középvállalatoknak stabilitásuk megteremtéséhez és tevékenységük eredményes folytatásához. A megvalósítás során a termelő, kereskedelmi és logisztikai profilú vállalkozások mellett a magasabb hozzáadott értéket képviselő, innováció-orientált fejlesztő cégek megnyerése és letelepítése is cél, összhangban a helyi humán erőforrás lehetőségeivel és a környezeti adottságokkal.

A Park Gödöllői Innovációs és Logisztikai Park néven 2006. szeptember 19-én kezdte meg a működését a főváros határától 10 kilométerre, az M0-M3-as autópálya-átkötő M31-es gyorsforgalmi út csomópontjának közvetlen szomszédságában. Több milliárd forintnyi európai uniós támogatásból finanszírozott fejlesztések eredményeként 2010-re a Park Budapest észak-keleti agglomerációjának egyik legkorszerűbb üzletfejlesztési központjává vált. Az új szolgáltatások bevezetésével összhangban 2010. júniusától megújult arculattal és Gödöllői Üzleti Park**** néven folytatja tevékenységét.



Az Üzleti Park a budapesti agglomeráció és az országos tranzithálózat új gócpontjában fejlett infrastruktúrával és a budai oldalnál jóval kedvezőbb árakkal kínálja ingatlanjait. Az ipari telkek, termelőegységek és irodai helyiségek színvonalas, modern környezetet és egyben terjeszkedési lehetőséget is biztosítanak a fejlesztés mellett döntő cégeknek vagy a kezdő vállalkozásoknak. A betelepülők hosszú távú elképzelésekkel és a stabil működéshez szükséges feltételek biztonságával választhatják az Ipari Parkot.

A stratégiai elhelyezkedésen és a korszerű infrastruktúrán túl olyan komplex, a cégek egyéni igényeire szabható, kedvező áron igénybe vehető üzleti szolgáltatásokat kínálnak, amelyek maximális kényelmet és biztos háttérrel nyújtanak a vállalkozások fejlődéséhez, stabil működéséhez. A tervezett Inkubátorházban, illetve a Szolgáltató Központban bérelhető irodák, műhelyek és raktárcsarnok mellett minden fontos szolgáltatás helyben elérhető, mint pl. uniós és egyéb pályázati tanácsadás vagy korszerű képzési programok. A komfortot növeli, hogy gödöllői és budapesti szolgáltató cégekkel négy éve olyan partnerkapcsolatokat építettek ki, amelyekkel a Parkba költöző

vállalkozások minden igényét ki tudják elégíteni: Így például könyvelés, adóügyek, üzemorvos, honlaptervezés és informatika, marketing, grafikai és nyomdai projektek vagy tervező-mérnöki feladatok, melyek segítenek megtalálni a megfelelő szakembert a megfelelő feladathoz.

K+F lehetőségek

A Gödöllői Üzleti Park**** fejlesztésének fontos eleme a Gödöllőn és környékén működő felsőoktatási és kutatási intézményekben felhalmozódott szellemi tőke, amely segítheti a betelepülő vállalkozók projektötleteinek megvalósulását. Ezt szolgálják azok a megállapodások is, amelyeket az Üzleti Park a Szent István Egyetemmel, Gödöllő Város Önkormányzatával, a Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium ugyancsak gödöllői székhelyű Mezőgazdasági Gépesítési Intézetével, valamint a Kooperációs Kutatási Központ Vezetők Egyesületével és az Innostart Nemzeti Üzleti és Innovációs Központ Alapítvánnyal kötött.

E megállapodások célja, hogy a kereskedelmi és logisztikai szolgáltatásokat nyújtó vállalkozások mellett olyan iparágakat telepítsenek Gödöllő határába, melyek létrehozzák egy tudás-alapú termelő és szolgáltató központ alapjait. A Park célja egyben a térség fejlesztésének elősegítése, munkahelyteremtés, inkubátortevékenység feltételeinek biztosítása, olyan integrált gazdasági modell létrehozása, amelyben a szolgáltatások, a K+F tevékenység, a termelés, a kereskedelem szervesen kapcsolódik egymáshoz, elősegítve egymás működését.

Gödöllő város biotechnológiai kutatásokban elfoglalt pozíciója igen erős, köszönhetően nagyrészt a Szent István Egyetem K+F tevékenységének, illetve a térségben működő további intézeteknek, vállalatoknak. Gödöllőn és környékén három gyógyszeripari cég képviselteti magát: a világ legnagyobb vakcina termelője, a GSK Bio, a TEVA és a Sanofi- Aventis, ezenkívül több biotechnológiai hálózat és kutató-fejlesztő kezdeményezés is elindult.

A Gödöllői Üzleti Parkban**** véghezvitt fejlesztések révén kiépült, korszerű üzleti környezetben működnek a betelepült vállalkozások.

Állandó szolgáltatások:

24 órás biztonsági és portaszolgálat van a Park és a Szolgáltató Központ vagyonbiztonsági feladatainak ellátására, az úthálózat, a parkolók, illetve a közös területek gondozását is egész évben biztosítják. A Parkba betelepülő cégek részére biztosítják többek között a tűz- és vagyonbiztonsági távfelügyeleti rendszerhez történő rácsatlakozás lehetőségét, vagy a szelektíven gyűjtött hulladék leadását a Szolgáltató Központ e célra kialakított helyiségében.

Térítésmentes szolgáltatások:

A telekvásárlókat, helyiségbérlőket - igény esetén - olyan tapasztalt profi pályázatíró szakemberekhez irányítják, akikkel több éve együttműködnek, ezzel nagy terhet vesznek le a pályázók válláról.

Továbbá, a betelepülői létszám növekedésétől függően tervezik ATM automata, büfé, postafiókok, nyomtatvány/papír-írószert üzlet telepítését is.

Térítéses szolgáltatások:

Az Üzleti Park munkavédelmi és egyéb speciális oktatási, korszerű képzési programokat indít. Szolgáltató Központjukban kulcsrakész irodák, tárgyalók és előadóterem bérelhető, továbbá műhelyeket, raktárakat is ki tudnak adni akár rövid időre is.

Logisztikai és anyagmozgatási feladatokra mindenki számára igénybe vehető, 1.500 kg teherbírású, STILL RX50-15 típusú elektromos homlok villás targoncát, illetve egy multifunkciós, Multicar M 26.7 A „Profiline” típusú kommunális kisjárművet biztosítanak természetesen hozzáértő személyzettel.

További tervezett térítéses szolgáltatások:

Szolgáltató Központjukba olyan cégek betelepítését is tervezik, amelyek a Park betelepülő cégeinek teljes körű kiszolgálását végezhetik.

- Könyvelő és adótanácsadó iroda
- Könyvvizsgáló
- Tervező mérnök iroda
- PR-, marketing iroda
- Oktatási szolgáltató
- Informatikai szolgáltató
- Nyomdai és grafikai szolgáltató
- Jogi tanácsadó
- HR tanácsadó
- Üzemorvosi rendelő

Szada Ipari park

A szintén Pest megyében a vizsgált területhez közel fekvő Szada Ipari park, a település déli részén helyezkedik el logisztikai és környezetvédelmi szempontból kedvező helyen.

A Szada Ipari Park az M3 autópálya mellett terül el Budapest közigazgatási határától 10 km-re. Az M3-as autópályáról közvetlenül megközelíthető, illetve az M31-es út is a közvetlen közelében csatlakozik az M3-as autópályához. A településen működő 10 ha-os ipari parkban 17 cég telephelye található. További 10 hektár áll rendelkezésre egy esetleges bővítésre. Az Ipari Park Projekt 2000-ben indult, üzemeltetője a Szada Ipari Park Kht., melyet Szada Község Önkormányzata és a TERRATRUST Kft. közösen hozott létre. Az ipari park közmű-infrastruktúrája jól kiépített: vízhálózat, csatornahálózat, elektromos hálózat, földgáz-hálózat, belső aszfaltozott úthálózat, telekommunikációs rendszer (ISDN vonalakkal) került kiépítésre. Az Ipari Park Kht. kb. 300 főt foglalkoztat. Az ipari park elsősorban raktárépületeknek, kereskedelmi létesítményeknek ad helyet és további környezetbarát gyártókapacitás kiépítésére van lehetőség.



Vác Toperini Ipari Logisztikai Üzleti park (www.tipvac.hu)

A 29 hektáros területen elhelyezkedő Toperini Ipari Logisztikai Üzleti Park részben zöld-, részben barnamezős beruházás keretében valósult meg Vác város belterületén, a történelmi városközponttól mindössze 2 km-re délre, a Gödöllőre vezető főút mellett.

Az ipari park fejlesztője a Toperini Hungária Kft. A projekt 2000-ben, pályázat útján szerezte meg az "Ipari Park" címet. Vác városának és környékének kedvező földrajzi, közlekedési és gazdasági adottságai számos befektető figyelmét felkeltették, aminek eredményeképpen számos hazai és külföldi, közöttük több világszerte is ismert vállalkozás működik a térségben. Az Üzleti park célja, hogy a Toperini Ipari Park versenyképes kínálatával elősegítse a térség gazdasági fejlődését, kedvező feltételeket biztosítson a Vácott megtelepedni, vagy fejleszteni kívánó gazdasági társaságoknak. Ehhez teljes közműhálózattal ellátott, jól megközelíthető, megvásárolható telkek, bérelhető csarnok-, irodahelyiségek és a működéshez szükséges korszerű szolgáltatások állnak a betelepülni szándékozók rendelkezésére. Az ipari park kiépített belső úthálózattal, saját iparvágánnyal, teljes belső közműhálózattal rendelkezik.

A Toperini Ipari Park üzemeltetését, az ipari parki szolgáltatásokat a TIP-VÁC Kft. biztosítja.

Az ipari parkba két irányból, a 2104. számú Vác-Gödöllő főútról bármilyen gépjárművel, akár nehéz tehergépjárművel is, illetve Vác, Avar utcán keresztül személyautóval, könnyű tehergépkocsival lehet bejutni. Az Üzleti Park az M2 (E77) autópályán, a Gödöllői úton 2 km-t haladva is elérhető. Az ipari park kiépített belső úthálózata "D" kategória szerinti teherforgalomra méretezett, 7 méter koronaszélességgel, 2 db körforgalmú csomóponttal. A teljes belső úthálózat mellett burkolt járda és közvilágítás lett kiépítve. Az ipari park saját iparvágánnyal rendelkezik.

Az ipari park alapszolgáltatásai:

- biztonsági és központi portaszolgálat,
- közvilágítás,
- közös használatú utak, járdák, zöldterületek karbantartása

Működéshez szükséges szolgáltatások

- internet,
- ipari parki LAN hálózat,
- szervertárhely,
- számítástechnikai karbantartás és ügyelet

A beruházást, betelepülést segítő szolgáltatások

- Beruházás finanszírozási tanácsadás,
- Pályázatfigyelés, és pályázat készítés,
- Műszaki, építészeti tanácsadás, tervezés,
- Közreműködés a hatósági engedélyek intézésében,
- Beruházás bonyolítás

M5-Gyál Ipari Park (Gyál)

Az Autóker Logisztikai Kft. (továbbiakban Autóker) mint az Autóker Gamma Kft. jogutódja jött létre az Autóker Holding Zrt. 2000. márciusi privatizációját követően.

Az Autóker érdekeltségébe tartozó vállalatok több mint 50 éves múltat tekintenek vissza. A cég az elmúlt évtizedekben monopolisztikus jelleggel biztosította az egész magyar haszongépjármű piac gépjárműalkatrészekkel történő ellátását. A feladat volumenéből következően a több száz munkatársat foglalkoztató cégcsoport raktárbázisain és viszonteladói hálózatán keresztül több milliárdos forgalmat bonyolított.

A 2000 márciusában bekövetkezett privatizáció nagy változást hozott az Autóker történetében. Az új tulajdonos döntött az Autóker Gamma Kft. két részre osztásáról. Az értékesítési feladatokat bonyolító cég független, ingatlan vagyon nélküli vállalként folytatja tevékenységét. Az Autóker Logisztikai Kft. elsősorban az M5- Gyál Ipari park fejlesztésével, bérbeadással, valamint logisztikai szolgáltatások nyújtásával foglalkozik.

Az Autóker elsődleges tevékenysége a tulajdonában lévő ingatlan állomány (földterület, felépítmények) valamint a közművagyon megfelelő hasznosítása, a működtetéshez szükséges személyi és egyéb feltételek biztosítása. Ipari parkként raktár- bérleti, infrastrukturális, illetve logisztikai szolgáltatásokat biztosít a betelepült cégek számára.

East Gate Businesspark (www.egbp.hu)

A WING Zrt. fejlesztésében megvalósult park az M3 és M0 találkozásánál, a Régi Fóti út mentén található, Budapest észak-keleti vonzáskörzetének legnagyobb modern üzleti parkja. A hazai piacon egyedülálló módon területén lehetőség van raktározási és kereskedelmi célokra egyaránt alkalmas modern csarnokok, „A” kategóriás irodák vagy önálló irodaépületek bérletére. Az egyedi igények maximális kielégítésére garancia a megvalósulásban közreműködő szakértői csapat.



A 37 hektáron fekvő területen 140.000 m² csarnok- és irodaépület építésére van lehetőség, melyből már felépült 65.000 m²-nyi.

A Businessparkban az irodák és a csarnokok egy helyen találhatók meg. Rendelkezésre állnak személyre szabott, egyedi megoldások, magas minőségű, modern épületek, stratégiai elhelyezkedés, parkszerűen kialakított környezet. A területet a versenyképes árak és rugalmas bérleti konstrukciók, alacsony üzemeltetési költségek és további bővülési lehetőség jellemzi. A tömegközlekedési kapcsolat segíti az itt dolgozók munkába járását.

Szolgáltatások

- 24 órás biztonsági szolgálat
- modern kommunikációs megoldások, ISDN
- létesítménygazdálkodási rendszer
- szolgáltató ház: melegkonyha étterem és kávézó
- nagyszámú parkolóhely
- vendégparkolók

Dunakeszi Déli iparterület

A Göddel közvetlenül szomszédos Dunakeszi déli részén az M0 autótút mentén kialakított területe nem rendelkezik ipari park cím minősítéssel. Ugyanakkor a Pallagi utcában az ipari, kereskedelmi szolgáltatások betelepítésére alkalmas területen egy jól működő bevásárlóközpont terület, mellette pedig egy ipari rész alakul ki. A terület az M0 autótút és a 2-es számú főút felől is megközelíthető. A déli ipari területen még van néhány üres fejlesztésre váró terület, de a jelentős rész már beépült. A legjelentősebb betelepült vállalkozások a kereskedelmi zónában találhatóak: Auchan, Decathlon, Bauhaus, Euronics, és egy Buy-Way bevásárló rész több üzlettel.

5.10. Ipari és logisztikai ingatlanok piaca

(forrás: MNB- Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2024.október)

KERESKEDELMIINGATLAN-PIACI JELENTÉS • 2025. OKTÓBER 13.

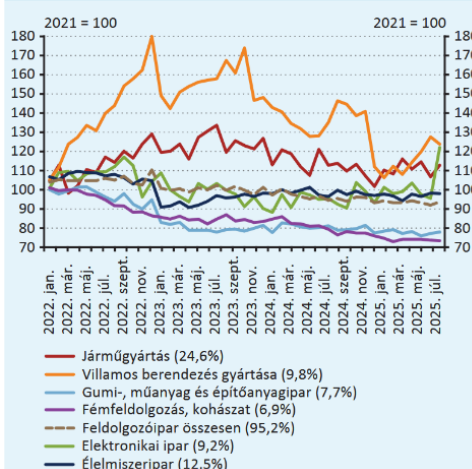
IPAR-LOGISZTIKA

Ebben a szegmensben a piaci szakértők úgy látják, hogy elmúlt években sokáig nem volt gond a fundamentumokkal, nem alakult ki túlkínálat, ennek ellenére a nyugat-európai befektetők elfordultak a budapesti raktáraktól, ami mögött a szakemberek szerint részben reputációs okok állhattak. Jelenleg az ipari-logisztikai piacon azt látják a testületi tagok, hogy magas a belső üresedés, nincsenek tele a bérelt raktárak. A vidéki ipari ingatlanok esetében a vámháború és az autógyártók (BYD, BMW) termelésének tervezettnél későbbi indulása már romló fundamentumokat jelez, és bár az EU-USA közötti kereskedelmi megállapodás javított a kiszámíthatóságon, a vidéki ipar-logisztika iránti bérleti kereslet már egyértelműen romlott a két évvel korábbi környezethez képest. A kereskedelmi helyzet romlása a lengyel piac kivételével a legtöbb közép-kelet-európai országban rontotta az ipari-logisztikai keresletet, túlkínálat alakult ki. A budapesti ipari-logisztikai piacon többek között azért is nőtt a kihasználatlansági ráta, mivel több cég is 2025-ben költözött ki a korábban bérelt épületéből (hasonlóan az irodapiacon 2025. második félévtől várható államiköltözésekhez) és területeik nem találtak bérlőre.

3. Az ipari-logisztikai ingatlanok piaca

2025. első félévben az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás: az ipari termelés volumene átlagosan 4,1 százalékkal, a belföldi közúti áruszállítás árutonna-kilométerben mért volumene pedig 5,1 százalékkal maradt el az előző év azonos időszaki adatától. A Budapest és környéki ipari-logisztikai területek kihasználatlansági rátája éves összevetésben 5,5 százalékponttal emelkedett, és 2025. június végén 13,4 százalékon állt, a nettó piaci felszívás mindkét negyedévben negatív volt. 2025. második félévben nagy volumenű, 265 ezer négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadását tervezik a Budapest és környéki piacon, amelynek 2025. június végén 47 százaléka volt előbérleti szerződéssel lekötvé. A fejlesztésekben rendelkezésre álló szabad területek és a kereslet aktuális szintje alapján a kihasználatlansági ráta emelkedése várható, a mutató 2025 végére meghaladhatja a 15 százalékat. Régiós összevetésben a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac 2025. június végi kihasználatlansági rátája több mint duplája a második legnagyobb, varsói 6,6 százalékos adatnak. Országos szinten a meglévő állomány 18 százalékanak megfelelő ipari-logisztikai terület épül, és a bérbeadási célú állomány kihasználatlansági rátája országos szinten 12,5 százalék volt 2025. június végén. Az ipari-logisztikai ingatlanok euróban megállapított jellemző bérleti díjai stagnáltak az elmúlt egy évben.

7. ábra
A főbb feldolgozóipari ágak termelésének
volumenváltozása (2021 = 100)

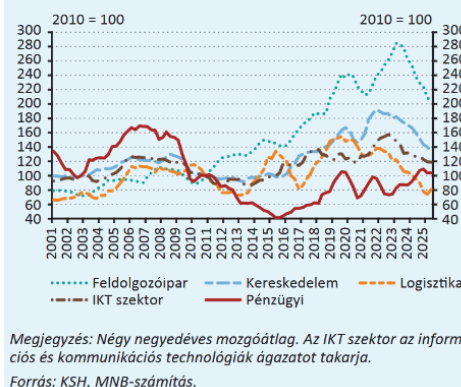


Megjegyzés: Szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok. 2021. év havi átlagához képest. A jelmagyarázatban a feldolgozóipari ágak mellett zárójelben szereplő százalékos értékek az adott ágazat 2024. évi ipari termelésén belüli részarányát jelölik.

Forrás: KSH.

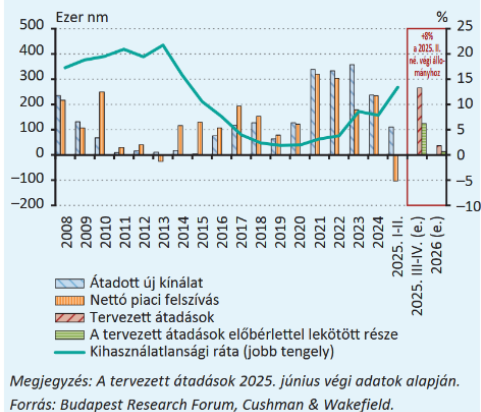
Magyarországon 2025 első félévében átlagosan 4,1 százalékkal csökkent az ipari termelés éves alapon. A feldolgozóipari ágak közül a legnagyobb súlyú járműgyártás (-3,8 százalék) és a villamos berendezések kibocsátása (-14,4 százalék) egyaránt mérséklődött éves alapon az első félévben (7. ábra). Az élelmiszer, ital és dohánytermék gyártása 2,3 százalékkal csökkent az előző év azonos időszakához képest. A számítógép, elektronikai, optikai termékek gyártása 4,8 százalékos bővülést mutatott. A hazai (-3,4 százalék) és a külpiazi (-1,6 százalék) eladások egyaránt mérséklődtek 2025 első felében. Az összes rendelésállomány a félév során 11,8 százalékkal elmaradt az egy évvel korábbtól. 2025 júliusában az ipari termelés visszaesése folytatódott, 1,0 százalékkal mérséklődött a volumen az előző év azonos időszakához képest a nyers adatok szerint. Az előző hónaphoz képest 2,0 százalékkal nőtt a termelés szintje a szezonálisan és munkanaphatással igazított adatok szerint.

8. ábra
A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok beruházási aktivitása



A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok többségében csökkent a beruházási aktivitás. 2025 első félévében a feldolgozóiparban (-17,2 százalék) mérték a legnagyobb csökkenést, emellett a kereskedelemben (-12,4 százalék), a pénzügyi szektorban (-8,8 százalék), valamint az IKT szektorban (-8,2 százalék) is mérséklődött a beruházási aktivitás (8. ábra). Az ágazatok közül kizárólag a logisztika beruházási aktivitása nőtt (+10,5 százalék) éves összevetésben, azonban továbbra is nagyon alacsony szinten tartózkodik.

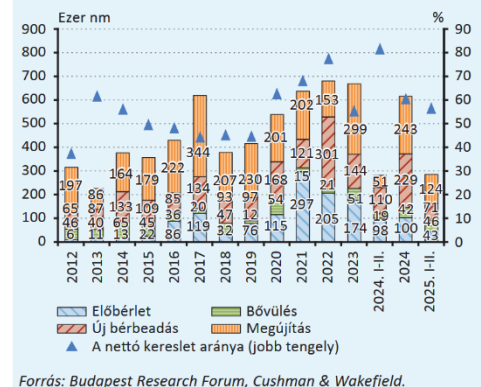
9. ábra
Új átadások, nettó felszívás és kihasználatlansági ráta Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



A Budapest és környéki ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája emelkedett, és előre tekintve is emelkedés várható. 2025. első félévben 111 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, amely a 2024. év végi állomány 3 százalékának felel meg (9. ábra). A 2025-ben újonnan piacra érkezett területek mindössze harmadának volt bérleje az átadáskor. 2025. második félévben további 265 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület átadása várható (a meglévő állomány 6,9 százaléka), amelyeknek 47 százaléka rendelkezett előbérleti szerződéssel 2025. június végén. Bérleti kereslet tekintetében a kifejezetten erős 2024. negyedik negyedévet (177 ezer négyzetméteres nettó piac felszívás) követően, az első félév nettó piaci felszívása mindkét negyedévben -50 ezer négyzetméter körül alakult. A negatív nettó piaci felszívás hatására a budapesti ipari-logisztikai piac kihasználatlansági rátája jelentősen, 5,5 százalékponttal emelkedett 2025 első félévében, és június végén 13,4 százalékon állt. 2025. második félévben a várható új átadások üres területeinek volumene alapján a piaci túlkínálat kialakulásának kockázata magas, az ipar-logisztika szegmens kihasználatlansági rátájának további emelkedésére lehet számítani. 2025 végére a mutató a15

százalékot is meghaladhatja.

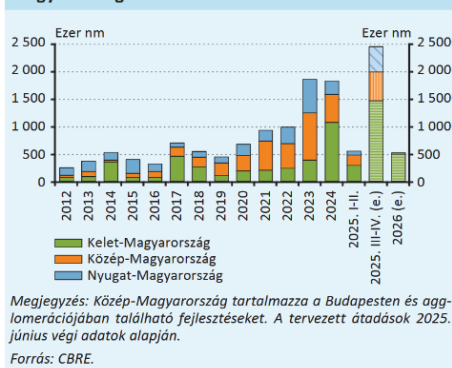
10. ábra
A bérleti kereslet szerződéstípusok szerinti összetétele a Budapest és agglomeráció ipari-logisztikai piacán



2025. első félévben az ipari-logisztikai piac nettó kereslete 30 százalékkal csökkent éves alapon. 2025. első félévben 284 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán, ami 2 százalékkal magasabb volt a 2024. első félévi adatnál (10. ábra). 2025. első félévben éves összevetésben a szerződés megújításokat nem tartalmazó nettó kereslet szintje 30 százalékkal maradt el az egy évvel korábbtól, a szerződés-megújítások volumene pedig több mint duplázódott éves összevetésben. Ezzel a bruttó keresleten belül a szerződés-hosszabbítások aránya a 2024-es éves 40 százalékos arányhoz képest magasabb, 43 százalék volt. Az új bérleti szerződések 25 százalékot, a bővülések 16 százalékot, előbérletek pedig 16 százalékot képviseltek a bruttó keresleten

belül. A jellemző kínálati bérleti díjak 2025. június végén továbbra is az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak (melléklet 12. ábra). A jellemző bérleti díjsáv középértéke az elmúlt egy évben stagnált.

11. ábra
A megvalósult és tervezett ipari-logisztikai átadások Magyarországon



Országosan 14 százalékkal bővíthet 2025. második félévben az ipari-logisztikai ingatlanok állománya. 2025. június végén, országos szinten mintegy 17,1 millió négyzetméter volt a modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya, a bérbeadási célú és saját használatú ingatlanokat is beleértve (melléklet 13. ábra). 2025. első félévben 551 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, amely a 2024. év végi állomány 3,4 százaléka. A félév végén a bérbeadási célú modern ipari-logisztikai állomány országosan 5,8 millió négyzetméterre tett ki, amelynek kihasználatlansági rátája az első félévben 4,9 százalékponttal emelkedett és 2025. június végén 12,5 százalékon állt. Az elmúlt időszakban országos szinten a folyamatban lévő ipari nagyberuházások, továbbá az ezekhez kapcsolódó beszállítói lánc érdemi keresletet támasztott az ipari-logisztikai ingatlanok iránt. A nagyberuházások megvalósulásának lassulása az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti keresletét is csökkentheti. 2025. második félévben rekordvolumenű, közel 2,5 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható országszerte, ez a 2025. június végi állományhoz képest 14 százalékos bővülést jelent. A 2025-re tervezett új átadások 60 százaléka Kelet-Magyarországon, 21 százaléka Közép-Magyarországon (Budapestet is beleértve), 19 százaléka pedig Nyugat-Magyarországon várható (11. ábra). A kelet-magyarországi magas arányt főként a Debrecenben, Kecskeméten, Nyíregyházán és Szegeden folyamatban lévő ipari beruházások magyarázzák.

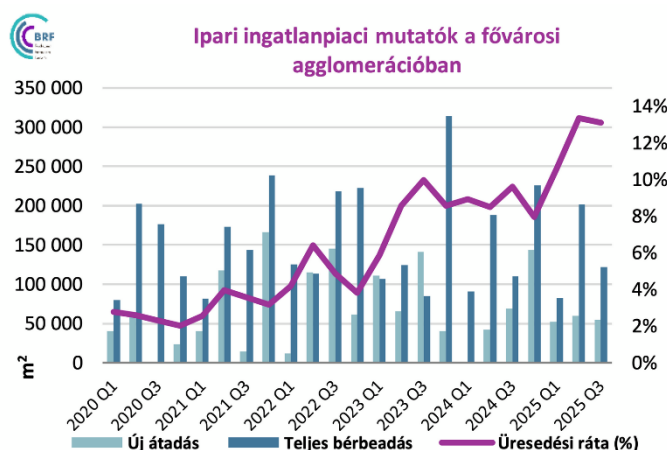
BRF: 2025 Q3 ipari ingatlanpiaci jelentés (forrás: raktarkereso.hu/cikkek/raktarpiaci-hirek/brf-2025-q3-ipari-ingatlanpiaci-jelentes 2025. október 21.)

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) - melynek tagjai: 108 Hungary Real Estate, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, ESTON International, iO Partners és a Robertson Hungary – ezúton teszi közzé a 2025 harmadik negyedévére vonatkozó ipari/logisztikai ingatlanpiaci adatait.

2025 harmadik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 5.923.790 m²-t tett ki, mely az előző negyedévhez képest enyhe növekedést jelent az új átadások, meglévő épületek állományba kerülése, valamint a méretkorrekciók miatt. Ebből a fővárosban és környékén található 3.920.850 m², míg a regionális hazai állomány 2.002.940 m²-t tett ki.

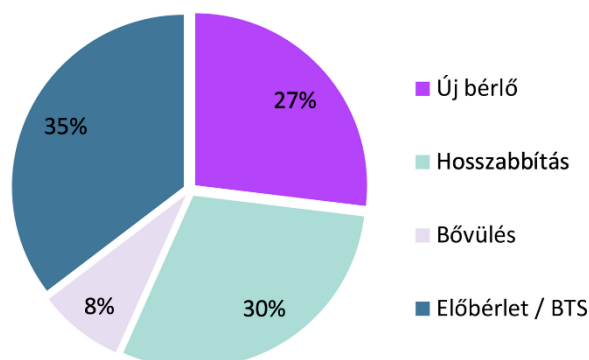
2025 harmadik negyedévében négy új épület átadását regisztráltuk, a Késmárk Ipari Park, Rossmann HQ, illetve a VGP Park Budapest Aerozone két csarnokának átadásával 54.770 m²-rel bővült a spekulatív ipari/logisztikai állomány a fővárosban. A regionális piacon átadásra került a Debrecen Déli Gazdasági Övezetbe tartozó Xanga Park, amely 22.000 m²-rel növelte a regionális állományt. A fővárosi és vidéki átadások együttesen 76.770 m²-t tettek ki.

2025 harmadik negyedévében a budapesti agglomeráció üresedési rátája 13,1%-ra csökkent, mely 0,3 százalékpontos változás az előző negyedévben mért értékhez képest. A negyedév végén összesen 515.020 m² ipari-logisztikai terület állt üresen a fővárosban és környékén. A regionális spekulatív állomány esetében 184.140 m²-nyi kihasználatlan területet rögzítettünk, ami 9,2%-os üresedési rátának felel meg. Ennek megfelelően az országos kihasználatlansági mutató 2025 harmadik negyedévében 11,8%-on állt.



2025 harmadik negyedében a teljes bérleti kereslet a fővárosban és környékén 121.850 m²-t tett ki, ami 11%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 85.600 m² volt a negyedév során.

**A bérleti kereslet megoszlása a fővárosi agglomerációban,
2025 harmadik negyedében (m²)**



2025 harmadik negyedében Budapest és környékének piacán az új szerződések a teljes kereslet 27%-át tették ki, míg a szerződeshosszabbítások 30%-os arányban járultak hozzá a teljes volumenhez. A bővülések 8%-ot képviseltek, az előbérleti szerződések pedig 35%-ot tettek ki.

A negyedév legnagyobb tranzakciója egy 32.000 m²-es előbérleti szerződés volt az IGPark Nyíregyháza területén, míg a legnagyobb új tranzakció 20.880 m²-re került aláírásra a Login Business Park egyik raktárépületében, Budapest és agglomerációjában.

A BRF 2025 harmadik negyedében összesen 29 bérleti szerződést rögzített a Budapest és környéki piacon, 4.200 m²-es átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók száma az előző negyedévhez képest minimálisan csökkent. A korábbi évek tendenciáját követve, a szerződések többsége ezúttal is „big-box” logisztikai parkokban realizálódott.

A nettó abszorpció a fővárosban és környékén 56.090 m² volt, míg a regionális piacokon a korrigált nettó abszorpció 49.990 m²-t ért el, és így országos szinten a teljes érték pozitív lett, 106.080

Fő ipari piaci mutatók (Budapest és környéke)

2025 harmadik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	49.020	5.750	54.770
Ipari állomány (m ²)	3.469.450	451.400	3.920.850
Kihasználatlanság (m ²)	442.855	72.165	515.020
Kihasználatlanság (%)	12,8%	16,0%	13,1%
Új szerződés (m ²)	10.770	22.035	32.805
Hosszabbítás (m ²)	17.990	18.260	36.250
Bővülés (m ²)	9.730	0	9.730
Előbérlet/BTS (m ²)	43.065	0	43.065
Teljes kereslet (m ²)	81.555	40.295	121.850

Módszertani megjegyzés: a BRF által vizsgált ipari ingatlanok 1995 után, bérbeadás céljából épültek. Hasznos területük minimum 2.000 m² a városi logisztika és 5.000 m² logisztikai parkok esetében. A tulajdonos által használt területek nem tartoznak a vizsgált ipari ingatlanállományba.

6. A 039-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Mivel az értékelendő ingatlanok a természetben négy jól elkülönülő egységet alkotnak, egymástól utakkal, épületekkel elhatároltak, az értékmeghatározást is területi egységenként végezzük el. Jelen fejezet a 039 hrsz-ú ingatlanegyüttes értékelését mutatja be.

6.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lapokból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlanok adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület stb.. Az ingatlanok tulajdoni lapját és az azon szereplő adatokat ellenőriztük, az ingatlanok kiemelt adatait rögzítjük:

	Település		művelési ág	Hrsz	terület m2
1	Göd	Külterület	szántó	039/234	1 872
2	Göd	Külterület	szántó	039/236	2 072
3	Göd	Külterület	szántó	039/238	2 011
4	Göd	Külterület	szántó	039/281	732
5	Göd	Külterület	szántó	039/275	700
6	Göd	Külterület	szántó	039/277	2 484
7	Göd	Külterület	szántó	039/150	2 493
8	Göd	Külterület	szántó	039/151	2 494
9	Göd	Külterület	szántó	039/152	2 493
10	Göd	Külterület	szántó	039/153	2 493
11	Göd	Külterület	szántó	039/154	2 493
12	Göd	Külterület	szántó	039/155	2 493
13	Göd	Külterület	szántó	039/156	2 493
14	Göd	Külterület	szántó	039/157	2 494
15	Göd	Külterület	szántó	039/158	2 493
16	Göd	Külterület	szántó	039/269	883
17	Göd	Külterület	szántó	039/266	2 487
18	Göd	Külterület	szántó	039/136	2 493
19	Göd	Külterület	szántó	039/137	2 493
20	Göd	Külterület	szántó	039/138	2 494
21	Göd	Külterület	szántó	039/139	2 494
22	Göd	Külterület	szántó	039/140	2 493
23	Göd	Külterület	szántó	039/141	2 494
24	Göd	Külterület	szántó	039/142	2 493
25	Göd	Külterület	szántó	039/143	2 493
26	Göd	Külterület	szántó	039/144	2 494
27	Göd	Külterület	szántó	039/264	1 037
28	Göd	Külterület	szántó	039/110	2 589
29	Göd	Külterület	szántó	039/111	2 591
30	Göd	Külterület	szántó	039/112	2 589
31	Göd	Külterület	szántó	039/113	2 590
32	Göd	Külterület	szántó	039/114	2 590
33	Göd	Külterület	szántó	039/115	2 591
34	Göd	Külterület	szántó	039/116	2 590
35	Göd	Külterület	szántó	039/117	2 589
36	Göd	Külterület	szántó	039/118	2 589
37	Göd	Külterület	szántó	039/100	2 589
összesen:					85 055

6.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlanok bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlanok Alsó-Gödtől keletre, Göd Újtelep városrésztől délre, a Samsung SDI képcsőgyár mellett található, a Zrínyi Miklós utca és a Topolyás dűlő között.

A jelenleg 37 db helyrajzi számból álló terület jelentős része a gyeptársulások jellemző növényeivel borított, használaton kívüli terület. Szántó művelési ágaiaknak megfelelően nem hasznosított.

A terepfelszín közel sík. A 37 db helyrajzi számból álló terület szabálytalan sokszög alakú, az egyes helyrajzi számok alatti ingatlanok négyszög alakúak. A terület délnyugati és délkeleti szélén található utak aszfaltozott úttá történő kiépítése folyamatban van. A terület délnyugati szélén található út túloldalán egy erdősáv húzódik.

Az ingatlan délkeleti oldalán, az épülő út túloldalán a SAMSUNG gyár területe van.

A terület jelenleg a Nemeskéri-Kiss Miklós útról nyíló aszfaltozott útról közelíthető meg.

Közmű helyzet

A vizsgált ingatlanok jelenleg nem közművesítettek, azonban a közműtérkép tanúsága alapján valamennyi közmű az a területet határoló utak mentén elérhető. (A közmű csatlakozási pontok nem ismertek.)



(forrás: ekozmu.hu)

6.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)

Az értékelt ingatlanok kapcsán Magyarország Kormánya az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendeletében döntött arról, hogy Göd közigazgatási területén belül ipari célú beruházási terület kerüljön kialakításra. A rendelet 2. sz. melléklete nevesíti az érintett, Göd külterületén fekvő ingatlant helyrajzi szám szerint.

A rendelet 2. sz. melléklete felsorolja az érintett ingatlanokat helyrajzi szám szerint:

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó kormány megbízottak

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez⁵¹²

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó főispánok

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
7	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítása, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 048/6, 048/11, 053/6, 055/2, 055/3, 055/4, 055/5, 055/7, 055/8, 056, 057/1, 057/2, 057/3, 057/4, 057/5, 057/6, 057/7, 057/8, 057/9, 057/10, 057/11, 057/12, 057/13, 057/14, 057/15, 057/16, 057/17, 057/18, 057/19, 057/20, 057/21, 057/22, 057/23, 057/24, 057/25, 057/26, 057/29, 057/30, 057/31, 057/32, 057/33, 057/34, 057/35, 057/36, 057/37, 057/38, 057/39, 057/40, 057/41, 057/42, 057/43, 057/44, 057/45, 057/46, 057/47, 057/48, 057/49, 057/52, 057/53, 057/55, 057/57, 058/3, 059/13, 059/16, 060/4, 062/6, 062/62 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
7b.	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítása, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítések Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, a 2024. december 9. napi állapot szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 039/67, 039/68, 039/69, 039/70, 039/71, 039/72, 039/73, 039/74, 039/76, 039/77, 039/78, 039/79, 039/80, 039/81, 039/82, 039/83, 039/84, 039/101, 039/102, 039/103, 039/104, 039/105, 039/106, 039/256, 039/257, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/147, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/233, 039/234, 039/235, 039/236, 039/237, 039/238, 039/262, 039/263, 039/265, 039/266, 039/267, 039/268, 039/269, 039/273, 039/274, 039/275, 039/276, 039/277, 039/278, 039/279, 039/280, 039/281, 050/20, 050/21, 050/22, 050/23, 053/9, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

Szabályozási helyzet:

A vizsgált ingatlanok területe jelenleg a város külterületi része. Göd város helyi építési szabályzata szerint az ingatlanok Má-1 övezeti besorolásúak.

Az ingatlanok beépítésére vonatkozó előírásokat a 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendelet 6.§-a előírásait kell alkalmazni:

6.§ (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2), (3b), (5)–(9) bekezdés állapítja meg, valamint a 2. mellékletben foglalt táblázat 7a. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (3a)–(3c), (6) és (9) bekezdés állapítja meg, továbbá a 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és OTÉK előírásait a (2)–(9) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
b) ha a hatályos településrendezési terv a beépítés és az egyedi építési követelmények (2)–(9) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet nem lehet alkalmazni, továbbá

c) a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény erdők övezetére vonatkozó 29. §-át, valamint 40. § (1), (5), (6) és (8) bekezdését nem kell alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telkeken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- b) a kialakítható telek legkisebb területe 20 000 m²,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,
- d) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 10%,
- e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,
- f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 40 métert,
- i) az előkert mérete 10 méter,
- j) az oldalkert és a hátsókert mérete 15 méter,
- k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 50 méter,
- l) a teherforgalmat kiszolgáló út elhelyezésére legalább 16 méter építési területet (keresztmetszetet) kell biztosítani,
- m) az építési telkeken az építési övezetre előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján kialakított zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkeken elhelyezhetőek napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőszennyezés hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3a) Az ingatlan-nyilvántartás szerinti Göd külterület 050/18 helyrajzi számú telek területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- b) a kialakítható telek legkisebb mérete 1500 m²,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- d) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,
- e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,2 m²/m²,
- f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 20 méter,
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25 métert,
- i) az előkert és a hátsókeret mérete 10 méter,
- j) az oldalkert mérete 6 méter,
- k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 5 méter,
- l) a kialakítható telek legkisebb mélysége 5 méter,
- m) az előkert méretén belül portaépület elhelyezhető.

(3b) A (3a) bekezdés g) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3c) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a Göd külterület 062/47 helyrajzi számú ingatlanon kizárólag véderdő, továbbá erdősített vagy fásított terület létesíthető.

(4)

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő ipari rendeltetésű építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán telepített, 10 méter széles, többszintes növényállománnyal kell takarni.

(6) Az OTÉK 26. § (2) bekezdésétől eltérően, a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. és 7a. sora szerinti beruházások esetében a közlekedési kapacitásbővítéssel összefüggő útszélesítéseket a 3. mellékletben foglalt földrészleteken, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészleteken a 3. mellékletben megjelölt szélességű építési területek alapján kell végrehajtani.

(7) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházással összefüggésben a tereprendezeit és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.

(8) A (7) bekezdés szerinti tereprendezeit és mélyalapozás építési engedélyezési dokumentációjának az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében foglaltakon túl tartalmaznia kell talajvédelmi tervet.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közötti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

Az értékelésnél a jogszabályban megadott övezeti besorolással és beépítési paraméterekkel számolunk.

6.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG

Az ingatlan hasznosítását a kormányrendeletben rögzített övezeti besorolás szerint vizsgáljuk.

Az értékelt ingatlanok

	Település		művelési ág	Hrsz	terület m2
1	Göd	Külterület	szántó	039/234	1 872
2	Göd	Külterület	szántó	039/236	2 072
3	Göd	Külterület	szántó	039/238	2 011
4	Göd	Külterület	szántó	039/281	732
5	Göd	Külterület	szántó	039/275	700
6	Göd	Külterület	szántó	039/277	2 484
7	Göd	Külterület	szántó	039/150	2 493
8	Göd	Külterület	szántó	039/151	2 494
9	Göd	Külterület	szántó	039/152	2 493
10	Göd	Külterület	szántó	039/153	2 493
11	Göd	Külterület	szántó	039/154	2 493
12	Göd	Külterület	szántó	039/155	2 493
13	Göd	Külterület	szántó	039/156	2 493
14	Göd	Külterület	szántó	039/157	2 494
15	Göd	Külterület	szántó	039/158	2 493
16	Göd	Külterület	szántó	039/269	883
17	Göd	Külterület	szántó	039/266	2 487
18	Göd	Külterület	szántó	039/136	2 493
19	Göd	Külterület	szántó	039/137	2 493
20	Göd	Külterület	szántó	039/138	2 494
21	Göd	Külterület	szántó	039/139	2 494
22	Göd	Külterület	szántó	039/140	2 493
23	Göd	Külterület	szántó	039/141	2 494
24	Göd	Külterület	szántó	039/142	2 493
25	Göd	Külterület	szántó	039/143	2 493
26	Göd	Külterület	szántó	039/144	2 494
27	Göd	Külterület	szántó	039/264	1 037
28	Göd	Külterület	szántó	039/110	2 589
29	Göd	Külterület	szántó	039/111	2 591
30	Göd	Külterület	szántó	039/112	2 589
31	Göd	Külterület	szántó	039/113	2 590
32	Göd	Külterület	szántó	039/114	2 590
33	Göd	Külterület	szántó	039/115	2 591
34	Göd	Külterület	szántó	039/116	2 590
35	Göd	Külterület	szántó	039/117	2 589
36	Göd	Külterület	szántó	039/118	2 589
37	Göd	Külterület	szántó	039/100	2 589
összesen:					85 055

Fejlesztési lehetőségek

Övezet

Ipari-gazdasági övezet

Telek terület	85 055	m ²
beépíthetőség	50%	
beépíthető terület	42 527,50	m ²
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	102 066,00	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	34 022,00	m ²
zöldfelület	25%	
Épület magasság	min.	max
	-	20,00
Építhető szintek száma	földszint, több emelet	
Elhelyezhető funkciók	megújuló energia termelését szolgáló létesítmények, valamint ezeket kiszolgáló építmények	

Megjegyzés:

A kormányrendeletben foglaltak szerint az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. A felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges.

6.5. AZ ÉRTÉKEKELÉS

Az értékelés módszere

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

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

Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

A értékbecslés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

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

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált, illetve értékesített ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításán alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

Maradványérték számításán alapuló értékelésnél, a számítás során az ingatlan ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítását feltételezzük. Megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

Az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. Mivel felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges. Ennek megfelelően hozam, illetve maradvány elvű megközelítést nem végeztünk.

6.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4	Ö-5
Cím:	Göd külterület, 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158; 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281 hrsz	Göd Zrínyi Miklós utca	Fót Déli Vállalkozási terület	Gödöllő, ipari park	Fót	Dunakeszi
Leírás	Ipari fejlesztési innovációs terület- megújuló energia termelését szolgáló létesítmények, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el, beép. 50%, ép.mag: max.20 m, sz.m 1,2; összközmű az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető, Samsung gyár mellett	Gksz-1 övezetbe sorolt terület, beép. 40%, ép.mag.6,0m, sz.m 0,8, összközműves	Fót iparparkban fekvő, Gksz-4 övezetbe sorolt terület, beép. 45%, ép.mag.12,5m, sz.m 1,0, gáz telken belül, villany közmű az utcában, megközelítése jelelneg még földúton	Gödöllő ipari parkban Gá-3, általános gazdasági terület övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 10,5 m, összközmű az utcában, az utca aszfaltozott	Fót Nyugati iparterületn fekvő, Gáp-4 övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 8,0m, sz.m 1,0, megközelítése egy 16 méteres önkormányzati útról lehet, a villany innen köthető be, egyéb közmű nincs	Hűtőház közelében, Gip-E/5 övezetbe sorolt telek, beép. 35%, ép.mag. 20m, víz, villany az utcában
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32976183 2025. nov.	ingatlan.com/ 34876261 2025. nov.	ingatlan.com/34563731 2025. nov.	ingatlan.com/ 34996919 2025. nov.	ingatlan.com/ 32376900 2025. nov.
Terület	85 055 m ²	5 600 m ²	7 881 m ²	1 607 m ²	7 073 m ²	10 000 m ²
Kínálati ár (nettó)		141 732 283	220 668 000	49 820 000	118 000 000 Ft	222 680 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		22 778 Ft/m ²	25 200 Ft/m ²	27 902 Ft/m ²	16 683 Ft/m ²	22 268 Ft/m ²
Korrekciós tényezők						
Telek terület	85 055 m ²	-20%	-20%	-25%	-20%	-15%
Közművesítettség	összközmű az utcában	-10%	5%	-5%	25%	5%
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	0%	0%	5%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Samsung gyár mellett	0%	0%	5%	0%	5%
Megközelítés	aszfaltozott út	10%	5%	0%	5%	0%
Övezet	gazdasági övezet; megújuló energia termelését szolgáló létesítmények	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség, sz. m.	50%, 1,2 sz.m	5%	5%	5%	5%	5%
Távvezeték	átmegy a területen	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb	osztható	5%	5%	5%	5%	0%
Összes módosítás		-35%	-25%	-35%	-5%	-25%
Korrigált fajlagos alapár	16 878 Ft/m ²	14 806 Ft/m ²	18 900 Ft/m ²	18 136 Ft/m ²	15 849 Ft/m ²	16 701 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m ²		16 900 Ft/m ²				

Megjegyzés:

Az elemzés körébe vont összehasonlító ingatlanok közül egy fajlagos alapára jelentős mértékben meghaladja, egy ingatlan ára a többi fajlagos értékhez képest alacsonyabb, azonban valamennyi felhasznált ingatlan tárgyihoz hasonló, hasonlítható forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságokkal rendelkezik, valamennyi jellemzi a tárgyra jellemző ingatlanpiacot, így egyik sem tekintendő kiugró értékadatként. Tehát a módosított fajlagos alapárak közötti szórás kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi és a hasonló ingatlanok fajlagos piaci/forgalmi értéke mozoghat.

Az érték meghatározást a megbízásban rögzített feltételeknek megfelelően végeztük, mely szerint tárgyi ingatlan hasznosíthatóságát a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§. valamint a 2. sz. melléklet 7.b pontja szabályozza.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanokkal ellentétben az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok művelésből kivont területek, így az elemzéssel meghatározott értékek a földvédelmi járulék mértékével csökkentendők. (Földvédelmi járulék számítást lásd: Melléklet)

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Göd külterület, 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158; 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281 hrsz	85 055 m ²	16 900 Ft/m ²	100%	16 900 Ft/m ²	1 437 429 500 Ft
összesen	85 055 m ²				1 437 429 500 Ft
földvédelmi járulék:					12 422 550 Ft
Az ingatlanok értéke mindösszesen, kerekítve					1 425 000 000 Ft

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített, Göd külterület 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158; 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281 hrsz-ú ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

1 425 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg.

Hozam alapú számítással meghatározott érték

A lehetséges hasznosítás bemutatása:

Az ingatlanok hasznosítását a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§-ban és a 2. számú melléklet 7.b sorban foglaltak határozzák meg. Az ingatlanokon a jogszabályban foglaltak szerint a „területen megvalósítandó feldolgozó ipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítés végezhető”.

A kormányrendelet 6.§-ban foglaltak szerint a „2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg”.

Eszerint:

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkeken elhelyezhetőek napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőszennyezés hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közúti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

A kormányrendelet vonatkozó előírásai szerint az ingatlanokon utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás a bérbeadási célra, vagy értékesítés céljára történő építést kizárja. Ezért az ingatlanok hozam alapú értéke a klasszikus bérbeadással, illetve maradványértékelés módszerével nem határozható meg, hiszen az épületek csak saját célú hasznosítást tesznek lehetővé. (a megújuló energia termelésből származó bevételek, nem az ingatlanokhoz köthetők, hanem az azokon elhelyezett építményekhez, ezért ez, mint az ingatlan hozamalapú értéke nem vehető figyelembe a forgalmi érték meghatározásánál)

6.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE

Az ingatlanok forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

Az ingatlanokat a megbízó által kért értékelési szempont szerint, a kormányrendeletben rögzített beépítési paraméterek figyelembevételével értékeltük. Az ingatlanokon csak utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás csak a saját célra történő hasznosítást teszi lehetővé. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat áll rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük.

Szakértői mérlegelés után az ingatlan piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket 100%-ban vesszük figyelembe.

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságokkal rendelkező, eladásra kínált ingatlanok piaci tapasztalataink alapján jelenleg az átlagosnál hosszabb idő alatt értékesíthetők. A gazdasági előrejelzések szerint az ipari/logisztikai célú fejlesztések az elkövetkező években nem bővülnek jelentősen. A tárgyihoz hasonló fejlesztési ingatlanok speciális vevőkör részére értékesíthetők.

Mind ezekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét a következők szerint határozzuk meg:

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték	1 425 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték nettó:	1 425 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	1 425 000 000 Ft

7. A 050-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Mivel az értékelendő ingatlanok a természetben négy jól elkülönülő egységet alkotnak, egymástól utakkal, épületekkel elhatároltak az értékmeghatározást is területi egységenként végezzük el. Jelen fejezet a 050 hrsz-ú ingatlanegyüttes értékelését mutatja be.

7.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA (050/21, 050/23 HRSZ.-Ú INGATLANOKHOZ)

A tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület stb. Az ingatlanok tulajdoni lapját és az azon szereplő adatokat ellenőriztük, az ingatlanok kiemelt adatait rögzítjük:

1	Göd	Külterület	050/21	3 116 m ²
2	Göd	Külterület	050/23	50 567 m ²
				53 683 m ²

7.2 AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlanok bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlanok Alsó-Gödtől keletre, Göd Újtelep városrésztől délre, a Samsung SDI képcsőgyár mellett találhatók.

Göd, külterület 050/21 hrsz:

Az értékelt ingatlan egy szabálytalan négyszög alakú, üres, beépítetlen terület, mely jelenleg még szántó művelési ágban nyilvántartott. Felszíne kelet felől nyugati irányba nagyon enyhén lejt. A telken keresztül halad egy nagyfeszültségű távvezeték

A SAMSUNG gyár területéhez közel fekszik, aszfaltozott burkolatú útról közvetlenül elérhető.

Az ingatlan a Nemeskéri-Kiss Miklós útról nyíló aszfaltozott utcából, valamint az M2 autópálya lehajtójától nemrég kiépített aszfaltozott utakról közelíthető meg.

Göd, külterület 050/23 hrsz:

Az értékelt ingatlan egy szabálytalan sokszög alakú, üres, beépítetlen terület, mely jelenleg még szántó művelési ágban nyilvántartott. Felszíne kelet felől nyugati irányba nagyon enyhén lejt. A telken keresztül halad egy nagyfeszültségű távvezeték

A SAMSUNG gyár területéhez közel fekszik, aszfaltozott burkolatú útról közvetlenül elérhető.

A jelenleg 2db helyrajzi számból álló terület jelentős részén gyeptársulások jellemző növényeivel borított, használaton kívüli terület. Szántó művelési ágaiknak megfelelően nem hasznosítottak.

Az ingatlan a Samsung gyár mentén nemrég megépült aszfaltozott utcából közelíthető meg.

Közmű helyzet

A vizsgált ingatlanok jelenleg nem közművesítettek, azonban a közműterkép tanúsága alapján valamennyi közmű az ingatlanok közvetlen közelében elérhető. (A közmű csatlakozási pontok nem ismertek.)



Forrás: ekozmu.hu

7.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)

Az értékelt ingatlanok kapcsán Magyarország Kormánya az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendeletében döntött arról, hogy Göd közigazgatási területén belül ipari célú beruházási terület kerüljön kialakításra. A rendelet 2. sz. melléklete nevesíti az érintett, Göd külterületén fekvő ingatlant helyrajzi szám szerint.

A rendelet 2. sz. melléklete felsorolja az érintett ingatlanokat helyrajzi szám szerint:

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó kormány megbízottak

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez⁵¹²

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó főispánok

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
7	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítása, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 048/6, 048/11, 053/6, 055/2, 055/3, 055/4, 055/5, 055/7, 055/8, 056, 057/1, 057/2, 057/3, 057/4, 057/5, 057/6, 057/7, 057/8, 057/9, 057/10, 057/11, 057/12, 057/13, 057/14, 057/15, 057/16, 057/17, 057/18, 057/19, 057/20, 057/21, 057/22, 057/23, 057/24, 057/25, 057/26, 057/29, 057/30, 057/31, 057/32, 057/33, 057/34, 057/35, 057/36, 057/37, 057/38, 057/39, 057/40, 057/41, 057/42, 057/43, 057/44, 057/45, 057/46, 057/47, 057/48, 057/49, 057/52, 057/53, 057/55, 057/57, 058/3, 059/13, 059/16, 060/4, 062/6, 062/62 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
7b.	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítás, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítések Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, a 2024. december 9. napi állapot szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 039/67, 039/68, 039/69, 039/70, 039/71, 039/72, 039/73, 039/74, 039/76, 039/77, 039/78, 039/79, 039/80, 039/81, 039/82, 039/83, 039/84, 039/101, 039/102, 039/103, 039/104, 039/105, 039/106, 039/256, 039/257, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/147, 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/233, 039/234, 039/235, 039/236, 039/237, 039/238, 039/262, 039/263, 039/265, 039/266, 039/267, 039/268, 039/269, 039/273, 039/274, 039/275, 039/276, 039/277, 039/278, 039/279, 039/280, 039/281, 050/20, 050/21, 050/22, 050/23, 053/9, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

Szabályozási helyzet:

A vizsgált ingatlanok területe jelenleg a város külterületi része. Göd város helyi építési szabályzata szerint az ingatlanok Má-1 övezeti besorolásúak.

Az ingatlanok beépítésére vonatkozó előírásokat a 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendelet 6.§-a előírásait kell alkalmazni:

6.§ (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2), (3b), (5)–(9) bekezdés állapítja meg, valamint a 2. mellékletben foglalt táblázat 7a. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (3a)–(3c), (6) és (9) bekezdés állapítja meg, továbbá a 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és OTÉK előírásait a (2)–(9) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv a beépítés és az egyedi építési követelmények (2)–(9) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet nem lehet alkalmazni, továbbá

c) a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény erdők övezetére vonatkozó 29. §-át, valamint 40. § (1), (5), (6) és (8) bekezdését nem kell alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telteken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a telkek beépítési módja szabadon álló,

b) a kialakítható telek legkisebb területe 20 000 m²,

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,

d) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 10%,

e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,

f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,

g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 40 métert,

i) az előkert mérete 10 méter,

j) az oldalkert és a hátsókert mérete 15 méter,

k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 50 méter,

l) a teherforgalmat kiszolgáló út elhelyezésére legalább 16 méter építési területet (keresztmetszetet) kell biztosítani,

m) az építési telteken az építési övezetre előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján kialakított zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telteken elhelyezhetőek napelemez erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,

b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,

c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőszennyezés hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3a) Az ingatlan-nyilvántartás szerinti Göd külterület 050/18 helyrajzi számú telek területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- b) a kialakítható telek legkisebb mérete 1500 m²,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- d) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,
- e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,2 m²/m²,
- f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 20 méter,
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25 métert,
- i) az előkert és a hátsókert mérete 10 méter,
- j) az oldalkert mérete 6 méter,
- k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 5 méter,
- l) a kialakítható telek legkisebb mélysége 5 méter,
- m) az előkert méretén belül portaépület elhelyezhető.

(3b) A (3a) bekezdés g) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3c) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a Göd külterület 062/47 helyrajzi számú ingatlanon kizárólag véderdő, továbbá erdősített vagy fásított terület létesíthető.

(4)

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő ipari rendeltetésű építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán telepített, 10 méter széles, többszintes növényállománnyal kell takarni.

(6) Az OTÉK 26. § (2) bekezdésétől eltérően, a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. és 7a. sora szerinti beruházások esetében a közlekedési kapacitásbővítéssel összefüggő útszélesítéseket a 3. mellékletben foglalt földrészleteken, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészleteken a 3. mellékletben megjelölt szélességű építési területek alapján kell végrehajtani.

(7) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházással összefüggésben a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.

(8) A (7) bekezdés szerinti tereprendezés és mélyalapozás építési engedélyezési dokumentációjának az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében foglaltakon túl tartalmaznia kell talajvédelmi tervet.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közötti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

Az értékelésnél a jogszabályban megadott övezeti besorolással és beépítési paraméterekkel számolunk.

7.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG

Az ingatlan hasznosítását a kormányrendeletben rögzített övezeti besorolás szerint vizsgáljuk

Az értékelt ingatlanok

1	Göd	Külterület	050/21	3 116 m ²
2	Göd	Külterület	050/23	50 567 m ²
				53 683 m ²

Fejlesztési lehetőségek

Övezet

Ipari-gazdasági övezet

Telek terület	53 683	m ²
beépíthetőség	50%	
beépíthető terület	26 841,50	m ²
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	64 419,60	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	21 473,20	m ²
zöldfelület	25%	
Épület magasság	min.	max
	-	20,00
Építhető szintek száma	földszint, több emelet	
Építhető funkciók	ipari-gazdasági tevékenységi célú épületek	

Megjegyzés:

A kormányrendeletben foglaltak szerint az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. A felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges.

7.5. AZ ÉRTÉKELÉS

Az értékelés módszere

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

7. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
8. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
9. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
10. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
11. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
12. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

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

Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

A értékbecslés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

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

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati és megvalósult adásvételi adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált, illetve értékesített ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításán alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

Maradványérték számításán alapuló értékelésnél, a számítás során az ingatlan ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítását feltételezzük. Megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

Az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. Mivel felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges. Ennek megfelelően hozam, illetve maradvány elvű megközelítést nem végeztünk.

7.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4	Ö-5
Cím:	Göd külterület, 050/21, 050/23 hrsz	Göd Zrínyi Miklós utca	Fót Déli Vállalkozási terület	Gödöllő, ipari park	Fót	Dunakeszi
Leírás	Ipari fejlesztési innovációs terület- megújuló energia termelését szolgáló létesítmények, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el-, beép. 50%, ép.mag: max.20 m, sz.m 1,2; összközmű az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető, Samsung gyár mellett	Gksz-1 övezetbe sorolt terület, beép. 40%, ép.mag.6,0m, sz.m 0,8, összközműves	Fót ipari parkban fekvő, Gksz-4 övezetbe sorolt terület, beép. 45%, ép.mag.12,5m, sz.m 1,0 gáz telken belül, villany közmű az utcában, megközelítése jelelne még földúton	Gödöllő ipari parkban Gá-3, általános gazdasági terület övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 10,5 m, összközmű az utcában, az utca aszfaltozott	Fót Nyugati iparterületn fekvő, Gáp-4 övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 8,0m, sz.m 1,0, megközelítése egy 16 méteres önkormányzati útról lehet, a villany innen köthető be, egyéb közmű nincs	Hűtőház közelében, Gip- E/5 övezetbe sorolt telek, beép. 35%, ép.mag. 20m, víz, villany az utcában
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32976183 2025. nov.	ingatlan.com/ 34876261 2025. nov.	ingatlan.com/ 34563731 2025. nov.	ingatlan.com/ 34996919 2025. nov.	ingatlan.com/ 32376900 2025. nov.
Terület	53 683 m ²	5 600 m ²	7 881 m ²	1 607 m ²	7 073 m ²	10 000 m ²
Kínálati ár (nettó)		141 732 283	220 668 000	49 820 000	118 000 000 Ft	222 680 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		22 778 Ft/m ²	25 200 Ft/m ²	27 902 Ft/m ²	16 683 Ft/m ²	22 268 Ft/m ²
Korrekciós tényezők						
Telek terület	53 683 m ²	-20%	-20%	-25%	-20%	-15%
Közművesítettség	összközmű az utcában	-10%	5%	-5%	25%	5%
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	0%	0%	5%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Samsung gyár mellett	0%	0%	5%	0%	5%
Megközelítés	aszfaltozott út	10%	5%	0%	5%	0%
Övezet	gazdasági övezet; megújuló energia termelését szolgáló létesítmények	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség, sz. m.	50%, 1,2 sz.m	5%	5%	5%	5%	5%
Távvezeték	átmegy a területen	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb	osztható	5%	5%	5%	5%	0%
Összes módosítás		-35%	-25%	-35%	-5%	-25%
Korrigált fajlagos alapár	16 878 Ft/m ²	14 806 Ft/m ²	18 900 Ft/m ²	18 136 Ft/m ²	15 849 Ft/m ²	16 701 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m ²		16 900 Ft/m ²				

Megjegyzés

Az elemzés körébe vont összehasonlító ingatlanok közül egy fajlagos alapára jelentős mértékben meghaladja, egy ingatlan ára a többi fajlagos értékhez képest pedig alacsonyabb, azonban valamennyi felhasznált ingatlan tárgyihoz hasonló, hasonlítható forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságokkal rendelkezik, valamennyi jellemzi a tárgyra jellemző ingatlanpiacot, így egyik sem tekintendő kiugró értékadatként. Tehát a módosított fajlagos alapárak közötti szórás kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi és a hasonló ingatlanok fajlagos piaci/forgalmi értéke mozoghat.

Az értékmeghatározást a megbízásban rögzített feltételeknek megfelelően végeztük, mely szerint tárgyi ingatlan hasznosíthatóságát a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§. valamint a 2. sz. melléklet 7.b pontja szabályozza.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanokkal ellentétben az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok művelésből kivont területek, így az elemzéssel meghatározott értékek a földvédelmi járulék mértékével csökkentendők. (Földvédelmi járulék számítását lásd: Melléklet)

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Göd , külterület 050/21	3 116 m ²	16 900 Ft/m ²	100%	16 900 Ft/m ²	52 660 400 Ft
Göd , külterület 050/23	50 567 m ²	16 900 Ft/m ²	100%	16 900 Ft/m ²	854 582 300 Ft
Összesen	53 683 m ²				907 242 700 Ft
földvédelmi járulék:					49 246 320 Ft
Az ingatlanok értéke mindösszesen, kerekítve					858 000 000 Ft

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített, Göd külterület 050/20 és 050/23 hrsz-ú ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

858 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg.

Hozam alapú számítással meghatározott érték

A lehetséges hasznosítás bemutatása:

Az ingatlanok hasznosítását a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§-ban és a 2. számú melléklet 7.b sorban foglaltak határozzák meg. Az ingatlanokon a jogszabályban foglaltak szerint a „területen megvalósítandó feldolgozó ipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítés végezhető”.

A kormányrendelet 6.§-ban foglaltak szerint a „2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg”.

Eszerint:

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkeken elhelyezhetőek napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőszennyezés hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közötti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

A kormányrendelet vonatkozó előírásai szerint az ingatlanokon utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás a bérbeadási célra, vagy értékesítés céljára történő építést kizárja. Ezért az ingatlanok hozam alapú értéke a klasszikus bérbeadással, illetve maradványértékelés módszerével nem határozható meg, hiszen az épületek csak saját célú hasznosítást tesznek lehetővé. (a megújuló energia termelésből származó bevételek, nem az ingatlanokhoz köthetők, hanem az azokon elhelyezett építményekhez, ezért ez, mint az ingatlan hozamalapú értéke nem vehető figyelembe)

7.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE

Az ingatlanok forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

Az ingatlanokat a megbízó által kért értékelési szempont szerint, a kormányrendeletben rögzített beépítési paraméterek figyelembe vételével értékeltük. Az ingatlanokon csak utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás csak a saját célra történő hasznosítást teszi lehetővé. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük.

Szakértői mérlegelés után az ingatlan piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket 100%-ban vesszük figyelembe.

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságokkal rendelkező, eladásra kínált ingatlanok piaci tapasztalataink alapján jelenleg az átlagosnál hosszabb idő alatt értékesíthetők. A gazdasági előrejelzések szerint az ipari/logisztikai célú fejlesztések az elkövetkező években nem bővülnek jelentősen. A tárgyihoz hasonló fejlesztési ingatlanok speciális vevőkör részére értékesíthetők.

Mind ezekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét a következők szerint határozzuk meg:

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték	858 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték nettó:	858 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	858 000 000 Ft

8. A 053-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Mivel az értékelendő ingatlanok a természetben négy jól elkülönülő egységet alkotnak, egymástól utakkal, épületekkel elhatároltak az értékmeghatározást is területi egységeként végezzük el. Jelen fejezet a 053 hrsz-ú ingatlanegyüttes értékelését mutatja be.

8.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA – (053-AS HRSZ-EK)

A tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az ingatlanok tulajdoni lapját és az azon szereplő adatokat ellenőriztük, az ingatlanok kiemelt adatait rögzítjük:

	Település		művelési ág	Hrsz	terület m ²
1	Göd	Külterület	szántó	053/9	8 195 m ²
2	Göd	Külterület	szántó	053/45	3 657 m ²
3	Göd	Külterület	szántó	053/47	5 063 m ²
4	Göd	Külterület	szántó	053/49	6 801 m ²
5	Göd	Külterület	szántó	053/29	10 503 m ²
6	Göd	Külterület	szántó	053/31	5 159 m ²
7	Göd	Külterület	szántó	053/33	2 883 m ²
8	Göd	Külterület	szántó	053/35	3 969 m ²
9	Göd	Külterület	szántó	053/37	2 966 m ²
10	Göd	Külterület	szántó	053/39	6 540 m ²
11	Göd	Külterület	szántó	053/41	3 594 m ²
12	Göd	Külterület	szántó	053/43	5 845 m ²
					65 175 m ²

8.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlanok bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlanok Alsó-Gödtől keletre, Göd Újtelep városrésztől délre, a Samsung SDI képcsőgyár mellett találhatók, a Topolyás dűlő mellett.

A jelenleg 12db helyrajzi számból álló terület jelentős részén gyeptársulások jellemző növényeivel borított, használaton kívüli terület. Szántó művelési ágaknak megfelelően nem hasznosítottak.

A terepfelszín enyhén lejt az M2 autópályától a város lakott része felé. A 12db helyrajzi számból álló terület szabálytalan sokszög alakú, az egyes helyrajzi számok alatti ingatlanok négyszög alakúak. A terület délnyugati és délkeleti szélén található utak kiépültek, aszfaltozottak. A délnyugati szélén található Topolyás dűlő az M2 autópályáig ér. Az út túloldalán az M2 autópályát erdősáv van

Az ingatlan délkeleti oldalán, az épülő út túloldalán a SAMSUNG gyár területe van.

A terület a Nemeskéri-Kiss Miklós útról nyíló Topolyás útról, illetve az M2 autópályát lehajtóról közelíthető meg.

Közmű helyzet

A vizsgált ingatlanok jelenleg nem közművesítettek, azonban a közműtérkép tanúsága alapján valamennyi közmű az ingatlanok közvetlen közelében elérhető. (A közmű csatlakozási pontok nem ismertek.)



Forrás: ekozmu.hu

8.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)

Az értékelt ingatlanok kapcsán Magyarország Kormánya az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendeletében döntött arról, hogy Göd közigazgatási területén belül ipari célú beruházási terület kerüljön kialakításra. A rendelet 2. sz. melléklete nevesíti az érintett, Göd külterületén fekvő ingatlant helyrajzi szám szerint.

A rendelet 2. sz. melléklete felsorolja az érintett ingatlanokat helyrajzi szám szerint:

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó kormány megbízottak

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez⁵¹²

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó főispánok

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
7	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítása, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 048/6, 048/11, 053/6, 055/2, 055/3, 055/4, 055/5, 055/7, 055/8, 056, 057/1, 057/2, 057/3, 057/4, 057/5, 057/6, 057/7, 057/8, 057/9, 057/10, 057/11, 057/12, 057/13, 057/14, 057/15, 057/16, 057/17, 057/18, 057/19, 057/20, 057/21, 057/22, 057/23, 057/24, 057/25, 057/26, 057/29, 057/30, 057/31, 057/32, 057/33, 057/34, 057/35, 057/36, 057/37, 057/38, 057/39, 057/40, 057/41, 057/42, 057/43, 057/44, 057/45, 057/46, 057/47, 057/48, 057/49, 057/52, 057/53, 057/55, 057/57, 058/3, 059/13, 059/16, 060/4, 062/6, 062/62 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
7a.	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítás, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások megvalósításához szükséges közlekedési és egyéb infrastruktúra-beruházások és véderdő telepítések Göd városterületén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, a 2024. december 9. napi állapot szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 038, 039/59, 039/60, 039/75, 039/92, 039/93, 039/99, 039/100, 039/108, 039/262, 039/263, 039/264, 039/110, 039/119, 039/126, 039/127, 039/135, 039/269, 039/268, 039/265, 039/266, 039/267, 039/273, 039/275, 039/274, 039/277, 039/159, 039/167, 039/219, 039/220, 039/221, 039/222, 039/223, 039/224, 039/225, 039/226, 039/227, 039/228, 039/229, 039/230, 039/231, 039/232, 039/233, 039/234, 039/235, 039/236, 039/237, 039/238, 039/278, 039/279, 039/280, 039/281, 042/5, 042/6, 042/7, 046, 047/5, 047/9, 047/10, 048/3, 048/5, 048/7, 048/10, 0404, 049/4, 049/5, 049/6, 049/7, 049/8, 049/2, 050/18, 051, 053/7, 053/8, 053/9, 053/28, 053/29, 053/30, 053/31, 053/32, 053/33, 053/34, 053/35, 053/36, 053/37, 053/38, 053/39, 053/40, 053/41, 053/42, 053/43, 053/44, 053/45, 053/46, 053/47, 053/48, 053/49, 054, 056/1, 056/2, 057/51, 057/54, 057/56, 057/58, 057/59, 058/2, 058/4, 059/4, 059/6, 059/10, 059/14, 059/15, 060/3, 060/5, 062/62, 062/63, 062/1, 062/2, 062/5, 062/7, 062/36, 062/39, 062/44, 062/45, 062/5, 062/36, 062/48, 062/64, 062/65, 062/48, 063/1, 063/3, 063/4, 063/5, 064/1, 064/2, 064/3, 064/4, 075, 079/2, 079/3, 079/4, 079/5, 080/1, 080/2, 081/3, 081/4, 081/5, 081/6, 081/8, 081/13, 081/14, 081/11, 081/12, 082/2, 082/3, 099/4, 099/45, 099/46, 099/47, 099/48, 099/49, 099/50, 099/51, 099/52, 0101/3, 0101/4, 0102/2, 0102/4, 0102/6, 0102/8, 0102/9, 0102/17, 0102/19, 0102/21, 0102/27, 0102/28, 0102/29, 0102/30, 0102/31, 0102/32, 0102/33, 0102/34, 0102/35, 0102/36, 0104/51, 0104/52, 0104/53, 0104/140, 0104/141, 0104/142, 0104/55, 0104/56, 0104/150, 0104/151, 0104/59, 0104/60, 0104/127, 0104/128, 6422, 6423, 0400 0401, 063/1, 0410, 8301/1, 8301/2, 8301/3, 8301/4, 8301/5, 8301/6 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

7b.	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítás, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítések Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, a 2024. december 9. napi állapot szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 039/67, 039/68, 039/69, 039/70, 039/71, 039/72, 039/73, 039/74, 039/76, 039/77, 039/78, 039/79, 039/80, 039/81, 039/82, 039/83, 039/84, 039/101, 039/102, 039/103, 039/104, 039/105, 039/106, 039/256, 039/257, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/147 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/233, 039/234, 039/235, 039/236, 039/237, 039/238, 039/262, 039/263, 039/265, 039/266, 039/267, 039/268, 039/269, 039/273, 039/274, 039/275, 039/276, 039/277, 039/278, 039/279, 039/280, 039/281, 050/20, 050/21, 050/22, 050/23, 053/9, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán
------------	---	---	---

Megjegyzés:

A Kormányrendelet az értékelt ingatlanok közül az alábbi ingatlanok– a 7.b sorban rögzítettek szerint- megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítés céljára hasznosíthatók:

	Település		művelési ág	hrsz	terület
1	Göd	Külterület	szántó	053/9	8 195 m ²
2	Göd	Külterület	szántó	053/45	3 657 m ²
3	Göd	Külterület	szántó	053/47	5 063 m ²
4	Göd	Külterület	szántó	053/49	6 801 m ²
					23 716 m ²

Az ingatlanok közül az alább felsoroltak ipari gazdasági célokra hasznosíthatók:

	Település		művelési ág	hrsz	terület
5	Göd	Külterület	szántó	053/29	10 503 m ²
6	Göd	Külterület	szántó	053/31	5 159 m ²
7	Göd	Külterület	szántó	053/33	2 883 m ²
8	Göd	Külterület	szántó	053/35	3 969 m ²
9	Göd	Külterület	szántó	053/37	2 966 m ²
10	Göd	Külterület	szántó	053/39	6 540 m ²
11	Göd	Külterület	szántó	053/41	3 594 m ²
12	Göd	Külterület	szántó	053/43	5 845 m ²
					41 459 m ²

Szabályozási helyzet:

A vizsgált ingatlanok területe jelenleg a város külterületi része. Göd város helyi építési szabályzata szerint az ingatlanok Má-1 övezeti besorolásúak.

Az ingatlanok beépítésére vonatkozó előírásokat a 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendelet 6.§-a előírásait kell alkalmazni:

6.§ (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2), (3b), (5)–(9) bekezdés állapítja meg, valamint a 2. mellékletben foglalt táblázat 7a. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (3a)–(3c), (6) és (9) bekezdés állapítja meg, továbbá a 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és OTÉK előírásait a (2)–(9) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv a beépítés és az egyedi építési követelmények (2)–(9) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet nem lehet alkalmazni, továbbá

c) a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény erdők övezetére vonatkozó 29. §-át, valamint 40. § (1), (5), (6) és (8) bekezdését nem kell alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telteken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a telkek beépítési módja szabadon álló,

b) a kialakítható telek legkisebb területe 20 000 m²,

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,

d) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 10%,

e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,

f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,

g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 40 métert,

i) az előkert mérete 10 méter,

j) az oldalkert és a hátsókert mérete 15 méter,

k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 50 méter,

l) a teherforgalmat kiszolgáló út elhelyezésére legalább 16 méter építési területet (keresztmetszetet) kell biztosítani,

m) az építési telteken az építési övezetre előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján kialakított zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telteken elhelyezhetőek napelemez erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,

b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,

c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőszennyezés hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3a) Az ingatlan-nyilvántartás szerinti Göd külterület 050/18 helyrajzi számú telek területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- b) a kialakítható telek legkisebb mérete 1500 m²,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- d) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,
- e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,2 m²/m²,
- f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 20 méter,
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25 métert,
- i) az előkert és a hátsókert mérete 10 méter,
- j) az oldalkert mérete 6 méter,
- k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 5 méter,
- l) a kialakítható telek legkisebb mélysége 5 méter,
- m) az előkert méretén belül portaépület elhelyezhető.

(3b) A (3a) bekezdés g) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3c) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a Göd külterület 062/47 helyrajzi számú ingatlanon kizárólag véderdő, továbbá erdősített vagy fásított terület létesíthető.

(4)

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő ipari rendeltetésű építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében szereplő földrészletekből, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészletekből álló egységes területén, annak nyugati határán telepített, 10 méter széles, többszintes növényállománnyal kell takarni.

(6) Az OTÉK 26. § (2) bekezdésétől eltérően, a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. és 7a. sora szerinti beruházások esetében a közlekedési kapacitásbővítéssel összefüggő útszélesítéseket a 3. mellékletben foglalt földrészleteken, valamint ezen földrészletekből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrészleteken a 3. mellékletben megjelölt szélességű építési területek alapján kell végrehajtani.

(7) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházással összefüggésben a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.

(8) A (7) bekezdés szerinti tereprendezés és mélyalapozás építési engedélyezési dokumentációjának az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében foglaltakon túl tartalmaznia kell talajvédelmi tervet.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közötti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

Az értékelésnél a jogszabályban megadott övezeti besorolással és beépítési paraméterekkel számolunk.

8.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG

Az ingatlan hasznosítását a kormányrendeletben rögzített övezeti előírások szerint vizsgáljuk.

A Kormányrendelet az értékelt ingatlanok közül az alábbi ingatlanok– a 7.b sorban rögzítettek szerint- megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítés céljára hasznosíthatók:

	Település		művelési ág	hrsz	terület
1	Göd	Külterület	szántó	053/9	8 195 m ²
2	Göd	Külterület	szántó	053/45	3 657 m ²
3	Göd	Külterület	szántó	053/47	5 063 m ²
4	Göd	Külterület	szántó	053/49	6 801 m ²
					23 716 m ²

A 053/9, 053/45, 053/47, 053/49 hrsz ingatlanok (2. számú melléklet 7.b sor) területén a kormányrendelet szerint „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. Ezek az ingatlanok csak saját célra hasznosíthatók.

Megjegyzés:

A kormányrendeletben foglaltak szerint az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. A felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges.

Az ingatlanok közül az alább felsoroltak ipari gazdasági célokra hasznosíthatók:

	Település		művelési ág	hrsz	terület
5	Göd	Külterület	szántó	053/29	10 503 m ²
6	Göd	Külterület	szántó	053/31	5 159 m ²
7	Göd	Külterület	szántó	053/33	2 883 m ²
8	Göd	Külterület	szántó	053/35	3 969 m ²
9	Göd	Külterület	szántó	053/37	2 966 m ²
10	Göd	Külterület	szántó	053/39	6 540 m ²
11	Göd	Külterület	szántó	053/41	3 594 m ²
12	Göd	Külterület	szántó	053/43	5 845 m ²
					41 459 m ²

A 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43 hrsz ingatlanok ipari -gazdasági övezetbe soroltak, területükön „a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el”. Ezek az ingatlanok ipari gazdasági célokra hasznosíthatók, a rajtuk elhelyezhető épületek bérbe adhatók / értékesíthetők.

Fejlesztési lehetőségek	Ipari-gazdasági övezet	
Övezet		
Telek terület	41 459	m ²
beépíthetőség	50%	
beépíthető terület	20 729,50	m ²
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	49 750,80	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	16 583,60	m ²
zöldfelület	25%	
Épület magasság	min.	max
	-	20,00
Építhető szintek száma	földszint, több emelet	
Építhető funkciók	ipari-gazdasági tevékenységi célú épületek	

8.5. AZ ÉRTÉKEKELÉS

Az értékelés módszere

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

13. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
14. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
15. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
16. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
17. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
18. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

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

Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a maradvány elvű módszert alkalmaztuk.

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

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati és megvalósult adásvételi adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált, illetve értékesített ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításán alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

Maradványérték számításán alapuló értékelésnél, a számítás során az ingatlan ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítását feltételezzük. Megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

Megjegyzés:

Az vizsgált ingatlanokat a fentebb csatolt táblázatokban rögzített helyrajzi számok szerint megosztva, a kormányrendeletben foglalt övezet / hasznosíthatóság szerint értékeljük.

8.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés: - megújuló energiatermelési projektek céljára hasznosítható területek

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4	Ö-5
Cím:	Göd külterület, 053/9, 053/45, 053/47, 053/49 hrsz	Göd Zrínyi Miklós utca	Fót Déli Vállalkozási terület	Gödöllő, ipari park	Fót	Dunakeszi
Leírás	Ipari fejlesztési innovációs terület-megújuló energia termelését szolgáló létesítmények, valamint ezeket kiszolgáló építmények helyezhetők el-, beép. 50%, ép.mag: max.20 m, sz.m 1,2; összközmű az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető, Samsung gyár mellett	Gksz-1 övezetbe sorolt terület, beép. 40%, ép.mag.6,0m, sz.m 0,8, összközműves	Fót iparparkban fekvő, Gksz-4 övezetbe sorolt terület, beép. 45%, ép.mag.12,5m, sz.m 1,0 gáz telken belül, villany közmű az utcában, megközelítése jelenleg még földúton	Gödöllő ipari parkban Gá-3, általános gazdasági terület övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 10,5 m, összközmű az utcában, az utca aszfaltozott	Fót Nyugati iparterületn fekvő, Gáp-4 övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 8,0m, sz.m 1,0, E/5 övezetbe sorolt telek, megközelítése egy 16 méteres önkormányzati útról lehet, a villany innen köthető be, egyéb közmű nincs	Hűtőház közelében, Gip- E/5 övezetbe sorolt telek, beép. 35%, ép.mag. 20m, víz, villany az utcában
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32976183 2025. nov.	ingatlan.com/ 34876261 2025. nov.	ingatlan.com/34563731 2025. nov.	ingatlan.com/ 34996919 2025. nov.	ingatlan.com/ 32376900 2025. nov.
Terület	23 716 m ²	5 600 m ²	7 881 m ²	1 607 m ²	7 073 m ²	10 000 m ²
kinálati ár (nettó)		141 732 283	220 668 000	49 820 000	118 000 000 Ft	222 680 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		22 778 Ft/m ²	25 200 Ft/m ²	27 902 Ft/m ²	16 683 Ft/m ²	22 268 Ft/m ²
Korrekciós tényezők						
Telek terület	23 716 m ²	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Közművesítettség	összközmű az utcában	-10%	5%	-5%	25%	5%
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	0%	0%	5%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Samsung gyár mellett	0%	0%	5%	0%	5%
Megközelítés	aszfaltozott út	10%	5%	0%	5%	0%
Övezet	gazdasági övezet; megújuló energia termelését szolgáló létesítmények	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség, sz. m.	50%, 1,2 sz.m	5%	5%	5%	5%	5%
Távvezeték	átmegy a területen	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb	osztható	5%	5%	5%	5%	0%
Összes módosítás		-25%	-15%	-20%	5%	-15%
Korrigált fajlagos alapár	19 454 Ft/m ²	17 084 Ft/m ²	21 420 Ft/m ²	22 321 Ft/m ²	17 517 Ft/m ²	18 928 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m ²		19 500 Ft/m ²				

Megjegyzés

Az elemzés körébe vont összehasonlító ingatlanok közül egy fajlagos alapára jelentős mértékben meghaladja, egy ingatlan ára a többi fajlagos értékhez képest pedig alacsonyabb, azonban valamennyi felhasznált ingatlan tárgyihoz hasonló, hasonlítható forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságokkal rendelkezik, valamennyi jellemzi a tárgyira jellemző ingatlanpiacot, így egyik sem tekintendő kiugró értékadatként. Tehát a módosított fajlagos alapárak közötti szórás kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi és a hasonló ingatlanok fajlagos piaci/forgalmi értéke mozoghat.

Az érték meghatározást a megbízásban rögzített feltételeknek megfelelően végeztük, mely szerint tárgyi ingatlan hasznosíthatóságát a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§. valamint a 2. sz. melléklet 7.b pontja szabályozza.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanokkal ellentétben az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok művelésből kivont területek, így az elemzéssel meghatározott értékek a földvédelmi járulék mértékével csökkentendők. (Földvédelmi járulék számítását lásd: Melléklet)

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Göd külterület, 053/9, 053/45, 053/47, 053/49 hrsz	23 716 m ²	19 500 Ft/m ²	100%	19 500 Ft/m ²	462 462 000 Ft
összesen	23 716 m ²				462 462 000 Ft
földvédelmi járulék:					16 338 960 Ft
Az ingatlanok értéke mindösszesen, kerekítve					446 000 000 Ft

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített, Göd külterület 053/9, 053/45, 053/47 és a 053/49 hrsz-ú ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

446 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg.

Piaci összehasonlító elemzés: - ipari-gazdasági célra hasznosítható területek

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4	Ö-5
Cím:	Göd külterület, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43 hrsz	Göd Zrínyi Miklós utca	Fót Déli Vállalkozási terület	Gödöllő, ipari park	Fót	Dunakeszi
Leírás	Ipari gazdasági övezetbe sorolt beruházási terület, beép. 50%, ép.mag: max.20 m, sz.m 1,2; összközmű az utcában, aszfaltozott útról megközelíthető, Samsung gyár mellett	Gks-1 övezetbe sorolt terület, beép. 40%, ép.mag.6,0m, sz.m 0,8, összközműves	Fót iparparkban fekvő, Gks-4 övezetbe sorolt terület, beép. 45%, ép.mag.12,5m, sz.m 1,0 gáz telken belül, villany közmű az utcában, megközelítése jelelneq még földúton	Gödöllő ipari parkban Gá-3, általános gazdasági terület övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 10,5 m, összközmű az utcában, az utca aszfaltozott	Fót Nyugati iparterületn fekvő, Gáp-4 övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 8,0m, sz.m 1,0, megközelítése egy 16 méteres önkormányzati útról lehet, a villany innen köthető be, egyéb közmű nincs	Hűtőház közelében, Gip-E/5 övezetbe sorolt telek, beép. 35%, ép.mag. 20m, víz, villany az utcában
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32976183 2025. nov.	ingatlan.com/ 34876261 2025. nov.	ingatlan.com/3456373 1 2025. nov.	ingatlan.com/ 34996919 2025. nov.	ingatlan.com/ 32376900 2025. nov.
Terület	41 459 m ²	5 600 m ²	7 881 m ²	1 607 m ²	7 073 m ²	10 000 m ²
Kniálati ár (nettó)		141 732 283	220 668 000	49 820 000	118 000 000 Ft	222 680 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		22 778 Ft/m ²	25 200 Ft/m ²	27 902 Ft/m ²	16 683 Ft/m ²	22 268 Ft/m ²
Korrekciós tényezők						
Telek terület	41 459 m ²	-15%	-15%	-15%	-15%	-5%
Közművesítettség	összközmű az utcában	-10%	5%	-5%	25%	5%
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	0%	0%	5%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Samsung gyár mellett	0%	0%	5%	0%	5%
Megközelítés	aszfaltozott út	10%	5%	0%	5%	0%
Övezet	ipari-gazdasági övezet	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség, sz. m.	50%, 1,2 sz.m	5%	5%	5%	5%	5%
Távvezeték	átmegy a területen	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Egyéb	osztható	5%	5%	5%	5%	5%
Összes módosítás		-10%	0%	-5%	20%	10%
Korrigált fajlagos alapár	23 344 Ft/m ²	20 501 Ft/m ²	25 200 Ft/m ²	26 507 Ft/m ²	20 020 Ft/m ²	24 495 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m²		23 300 Ft/m²				

Megjegyzés

Az elemzés körébe vont összehasonlító ingatlanok közül egy fajlagos alapára jelentős mértékben meghaladja, egy ingatlan ára a többi fajlagos értékhez képest pedig alacsonyabb, azonban valamennyi felhasznált ingatlan tárgyihoz hasonló, hasonlítható forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságokkal rendelkeznek, valamennyi jellemzi a tárgyra jellemző ingatlanpiacot, így egyik sem tekintendő kiugró értékadatként. Tehát a módosított fajlagos alapárak közötti szórás kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi és a hasonló ingatlanok fajlagos piaci/forgalmi értéke mozoghat.

Az értékmeghatározást a megbízásban rögzített feltételeknek megfelelően végeztük, mely szerint tárgyi ingatlan hasznosíthatóságát a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§. valamint a 2. sz. melléklet 7.b pontja szabályozza.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanokkal ellentétben az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok művelésből kivont területek, így az elemzéssel meghatározott értékek a földvédelmi járulék mértékével csökkentendők. (Földvédelmi járulék számítását lásd: Melléklet)

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Göd külterület, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43 hrsz	41 459 m ²	23 300 Ft/m ²	100%	23 300 Ft/m ²	965 994 700 Ft
összesen	41 459 m ²				965 994 700 Ft
földvédelmi járulék:					28 564 800 Ft
Az ingatlanok értéke mindösszesen, kerekítve					937 000 000 Ft

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített, Göd külterület 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41 és 053/43 hrsz-ú ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

937 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg.

Hozam alapú számítással meghatározott érték

A lehetséges hasznosítás bemutatása: Göd külterület 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41 és 053/43 hrsz-ú ingatlanok

A lehetséges hasznosítás, ingatlanfejlesztés modellezése során figyelemmel voltunk a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§ (3a) bekezdésében foglaltakra.

Tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, megközelíthetőségére, álláspontunk szerint az ipari, logisztikai funkció tekinthető optimális hasznosítási módnak.

A fenti rendeletben foglalt, beépíthetőségi, hasznosíthatósági paraméterek alapján egy optimális beépítést és a megvalósult épületeket / épületrészeket (albetét raktárak) értékesítését modellezzük a telek-ingatlan maradvány értékének meghatározásához:

Fejlesztési lehetőségek	Ipari-gazdasági övezet	
Övezet		
Telek terület	41 459	m ²
beépíthetőség	50%	
beépíthető terület	20 729,50	m ²
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	49 750,80	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	16 583,60	m ²
zöldfelület	25%	
Épület magasság	min.	max
	-	20,00
Építhető szintek száma	földszint, több emelet	
Építhető funkciók	ipari-gazdasági tevékenységi célú épületek	

A fejlesztés során a megadott övezeti előírások szerinti beépítési paraméterekkel egy raktár funkciójú, acélvázaz szerkezetű hőszigetelt szendvicspanel borítású épület készül. A raktár belsőterét kisebb részekre osztva, albetéteket hoznak létre, melyeket értékesítenek. Az egyes albetéteken belül a raktár belső kialakítását – válaszfalak, fűtés, egyéb gépészet, galéria a vevő készíti el. Így a raktárak lényegében egy bővített „szerkezetkész” állapotban kerülnek értékesítésre.

A fejlesztés során a telken belül utat építenek, zöldterületeket hoznak létre, valamint a víz, gáz, csatorna és elektromos közművek is bekötésre kerülnek, az egyes albetétekek határfaláig egy csatlakozási pontot biztosítva.

Az egyszintes csarnokban (belmagasság 9,0 m) kialakításra kerülő épületrészeket -albetétekket- értékesítjük. Az egyes albetétek belső kialakítását- helyiségekre történő felosztását és az egyedi igényekre való gépészet kiépítését a vevők végzik. A közművek az albetétekbe bevezetésre kerülnek, egy csatlakozási pont kiépítésével. Az elektromos áram is bevezetésre kerül csatlakozási ponttal, illetve egy általános világítást is kiépítésre kerül. A belsőtérben nagyteherbírású ipari padlószerkezet készül (vasbeton padló műgyanta felülettel)

A közművek telekre történő bevezetése szükséges.

Tervezett bruttó alapterület:	32 587,50 m ²
Minimális zöldfelület:	16 293,75 m ²
Belső úthálózat, térburkolat:	16 293,75 m ²

Kiinduló feltételezések.

- Feltételezzük, hogy egy befektető befektetésétől megfelelő hozamot vár el.
- Feltételeztük, hogy a hasznosítási javaslatban megjelölt hasznosítás valósul meg.
- Számításainkat 2025-ben valószínűsíthető, átlagos árszínvonalon végeztük el, mind a költségek, mind a bevételek vonatkozásában.
- A költségeket és bevételeket forintban, terveztük, a kialakult ingatlanpiaci jellemzőket figyelembe véve.
- Számításainkban a kialakult beruházói gyakorlat szerint feltételeztük, hogy a beruházó a projektet megvalósítja, majd bérbeadással hasznosítja.
- Számításaink sem a költségek, sem a bevételek vonatkozásában az ÁFÁ-t nem tartalmazzák, mivel az a projekt eredményességét nem befolyásolja.
- Számításainkat jelen értéken végeztük el, feltételezve, hogy a költségek és bevételek vonatkozásában az emelkedés mértéke az inflációval megegyező.

Költségek

A megvalósítási költségek tartalmazzák

- Raktár építésének költségei
- Útépités, parkosítás és közművesítés költségei
- Tervezés és szervezés költségei
- tartalék keretet a megvalósítás során felmerülő váratlan kiadások miatt

Egyéb költségek

- az értékesítés költségei – ügyvéd, marketing, értékesítés, menedzsment

A projekt jellemző költségeit az alábbiak szerint részletezzük:

- megvalósítási költségek
- működési költségek

Megvalósítási költségek

A becslés az Építésügyi Tájékoztató Központ Kft. által kiadott „Építőipari Költségbecslési Segédlet átlag-adatai és a hasonló létesítmények tényadatainak felhasználásával készült.

További költségek:

Tervezés, lebonyolítás:

A megvalósításhoz szükséges adminisztrációs, építési engedélyezési és kiviteli terv költségét az épületre vonatkozó építési költség arányában becsüljük.

Tartalékkeret:

A megvalósítási költségek között felsorolt valamennyi költség vonatkozásában a becsült tartalékkeret számszerűsíti az építés során felmerülő előre nem látható többlet kiadásokat.

Értékesítés költsége:

Az értékesítés során felmerülő költségeket értékesítés bevétel arányában becsüljük.

Költségek:

Az épület építési költségét az ÉKS 2025 kiadvány fajlagos árát figyelembe véve becsültük meg. A fajlagos árakat az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, méretét is figyelembe véve az alábbiakban határoztuk meg: A rendelkezésre álló költségbecslési segédletek fajlagos árainak felhasználásával, a közműfejlesztés költségét pedig a telekterületre vetítetten becsültük meg.

Építési költségek

Épület nettó építési költsége (könnyűszerkezetes hőszigetelt raktárcsarnok): $310\,500 \text{ Ft/nm} \times 0,90$ (bővített szerkezetkész állapot) = $279\,360 \text{ Ft/nm}$

Területen belüli útépítés költsége = $38\,000 \text{ Ft/nm}$

Egyszerű parkosítás költsége = $18\,000 \text{ Ft/nm}$

Közműfejlesztés költsége: $41\,4595 \text{ m}^2$ (ingatlan méret) $\times 5000 \text{ Ft/m}^2$ = $207\,295\,000 \text{ Ft}$

A fejlesztés során felmerülő tervezési, szervezési költséget a fejlesztési költség arányban határoztuk meg.

Bevételek

A megépített raktárterek értékesítésre kerülnek.

Az értékesítési árat – fajlagos árat – piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg. Összehasonlító adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetében értékesítésre kínált raktárak közül.

Összehasonlító adatok eladásra kínált raktár ingatlanok:

Cím	méret m^2	Ár Ft	Fajlagos érték Ft/m^2
Nagytarcsa, Ipari park	186,00	99 900 000 Ft	537 097
Nagytarcsa, Felső ipari körút	251,00	119 000 000 Ft	474 104
Nagytarcsa, ipari park	549,00	256 000 000 Ft	466 302
Gödöllő	882,00	390 000 000 Ft	442 177
Nagytarcsa, ipari park	158,00	67 940 000 Ft	430 000
Gödöllő	479,00	205 000 000 Ft	427 975
Nagytarcsa, ipari park	818,00	349 000 000 Ft	426 650
Dunakeszi	415,00	169 990 000 Ft	409 614
Nagytarcsa, ipari park	820,00	332 740 000 Ft	405 780
Nagytarcsa, ipari park	128,00	51 200 000 Ft	400 000
Átlag			441 970
Kerekítve,nettó:			442 000

Számításainkban alkalmazott fajlagos árak:

Számításainkban a raktárterületek nettó fajlagos árát $441\,800 \text{ Ft/m}^2$ összegben határozzuk meg.

Hozamráta

A diszkont ráta meghatározásánál figyelembe vettük a jelenlegi gazdasági helyzetet, és a piaci szegmensre jellemző hozam elvárásokat. Az értékelt ingatlan egy kedvező fejlesztési potenciállal rendelkező, M2 autópálya közelében ipari terület. Számításainkban 8,25%-os diszkont rátát alkalmaztunk.

Számításunkat maradványértékelés módszerével végezzük el. A bevételek és a beruházásra fordított befektetési kiadások különbsége adja az ingatlan forgalmi értékét.

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített Göd külterület 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, és a 053/43 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, hozamszámítással – maradványértékelés módszerével- meghatározott együttes érték összesen, kerekítve nettó:

928 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

Hozam számítás

HOZAMSZÁMITÁS								
Időszakok								
					0	1	2	3
Befektetési kiadások		fajlagos ktsg	menyiség	költség				
		eFt/m2, eFt/lég m3	m2 /m3	eFt				
		-	-	-				
épület építési költsége (Ft/m2)		279,360	20 729,50	5 790 993				
belső utépítés és parkoló kialakítás		38,00	10 364,75	393 861				
zöldfelület kialakítása		18,00	10 364,75	186 566				
közműfejlesztés		5,00	41 459,00	207 295				
földvédelmi járulék				16 339				
összesen				6 595 053				
tervezés, műszaki ellenőrzés		6,5%		428 678				
összesen				7 023 732				
tartalék		7,0%		491 661				
összesen				7 515 393				
mind-összesen				7 515 393				
befektetési kiadások ütemezése					30%	50%	15%	5%
				7 515 393	2 254 618	3 757 696	1 127 309	375 770
Egyéb kiadások								
(teljes építési költség 40%-a 8%-os kamatra, 3 év törlesztéssel)						240 493	166 413	86 407
értékesítés		2,0%			54 975	91 624	27 487	9 162
összesen					54 975	332 117	193 900	95 569

A FELEPÍTMÉNYES TERÜLETRE VONATKOZÓ SZÁMITÁS								
Bevételek								
		e Ft/m2 , db	m2	e Ft				
értékesítés bevételei					30%	50%	15%	5%
raktárak eladása (m2)		442,00	20 729,50	9 162 439	2 748 732	4 581 220	1 374 366	458 122
összes bevétel				9 162 439	2 748 732	4 581 220	1 374 366	458 122

Számítások								
					0	1	2	3
évek								
befektetési kiadások					- 2 254 618	- 3 757 696	-1 127 309	- 375 770
működési kiadások					- 54 975	- 332 117	- 193 900	- 95 569
bevételek					2 748 732	4 581 220	1 374 366	458 122
cf					439 139	491 406	53 157	- 13 217
diszkontráta								
éves cf jelenértéke					8,25%			
éves cf jelenértéke						439 139	453 955	45 363
összegzett éves cf (eFt)								- 10 419
					928 038			

8.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE

Az ingatlanok forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és hozam alapú módszerrel – maradványértékelés módszerével is elvégeztük. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

Az ingatlanokat a megbízó által kért értékelési szempont szerint, a kormányrendeletben rögzített beépítési paraméterek figyelembe vételével értékeltük. Az ingatlanok egy részén- 053/9, 053/45, 053/47, 053/49 hrsz- csak utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás csak a saját célra történő hasznosítást teszi lehetővé.

A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük.

Szakértői mérlegelés után az ingatlan piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket 100%-ban vesszük figyelembe.

Az értékelt ingatlanok másik része – 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, és a 053/43 helyrajzi számú ingatlanok- a megbízó által kért értékelési szempont szerint ipari terület övezeti besorolást kaptak. Az ingatlanok befektetési célra és egy cég telephely fejlesztésére is jól hasznosíthatók.

A két eltérő módszerrel elvégzett számítás eredménye kevesebb, ~1%-kal tér el, közel hasonló eredményre vezetett. A végső érték meghatározásánál megvizsgáltuk az alkalmazott értékelési módszerekben rejlő bizonytalanságot, melynek eredményeként a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el végső piaci értéként. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük. A hozam/maradvány elvű értékeléshez kevés hiteles adat állt rendelkezésre, így a számítás számos bizonytalanságot tartalmaz.

Szakértői mérlegelés után az ingatlan piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel és a hozamszámítással meghatározott értéket 100% - 0%-ban vesszük figyelembe.

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságokkal rendelkező, eladásra kínált ingatlanok piaci tapasztalataink alapján jelenleg az átlagosnál hosszabb idő alatt értékesíthetők. A gazdasági előrejelzések szerint az ipari/logisztikai célú fejlesztések az elkövetkező években nem bővülnek jelentősen. A tárgyihoz hasonló fejlesztési ingatlanok speciális vevőkör részére értékesíthetők.

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

Végső piaci érték- 053/9, 053/45, 053/47, 053/49 hrsz ingatlanok	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték	446 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	0%
Forgalmi érték nettó:	446 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	446 000 000 Ft

Végső piaci érték: Göd külterület 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, és a 053/43 hrsz ingatlanok	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték	937 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Hozam számítás módszerével meghatározott érték	928 000 000 Ft
A hozamszámítás megközelítés súlyozása	0%
Forgalmi érték nettó:	937 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	937 000 000 Ft

Összesítés

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített Göd külterület 053/9, 053/45, 053/47, 053/49, valamint a 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, és a 053/43 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan meghatározott együttes érték összesen, kerekítve nettó:

1 383 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg,

9. A 099-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

Mivel az értékelendő ingatlanok a természetben négy jól elkülönülő egységet alkotnak, egymástól utakkal, épületekkel elhatároltak az értékmeghatározást is területi egységenként végezzük el. Jelen fejezet a 099 hrsz-ú ingatlanegyüttes értékelését mutatja be.

9.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA – (099-ES HRSZ.-EK)

A tulajdoni lapból ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, tulajdonosok. Az ingatlanok tulajdoni lapját és az azon szereplő adatokat ellenőriztük, az ingatlanok kiemelt adatait rögzítjük:

	Település		Művelési ág	Hrsz	terület
1	Göd	Külterület	szántó	099/27	4 604
2	Göd	Külterület	szántó	099/28	2 452
3	Göd	Külterület	szántó	099/29	1 634
4	Göd	Külterület	szántó	099/30	1 633
5	Göd	Külterület	szántó	099/31	1 259
6	Göd	Külterület	szántó	099/32	573
7	Göd	Külterület	szántó	099/46	11 296
8	Göd	Külterület	szántó	099/48	11 926
					35 377

9.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlanok bemutatása, megközelítési lehetősége

A vizsgált ingatlanok Alsógödtől keletre, Göd Újtelep mellett, a Samsung SDI gyárterület, a Fóti út és az M2 autótút között találhatók.

A jelenleg 8db helyrajzi számból álló terület a szántó művelési ágainak megfelelően nem hasznosított. A terepfelszín enyhén lejt az M2 autótúttól a Fóti út felé.

Az ingatlanok aszfaltozott útról megközelíthetők.

A 8db helyrajzi számból álló terület közel háromszög alakú, az északi részén a Fóti út mellett egy utat szabályoztak ki. Az ingatlanokat a lakóterülettől zajvédő fal választja el.

Az egyes helyrajzi számok alatti ingatlanok közül a 099/32 hrsz háromszög alakú, a 099/27-099/31 hrsz-ek szabálytalan négyszög alakúak, a 099/46 és a 099/48 hrsz.-ek szabálytalan sokszög alakúak.

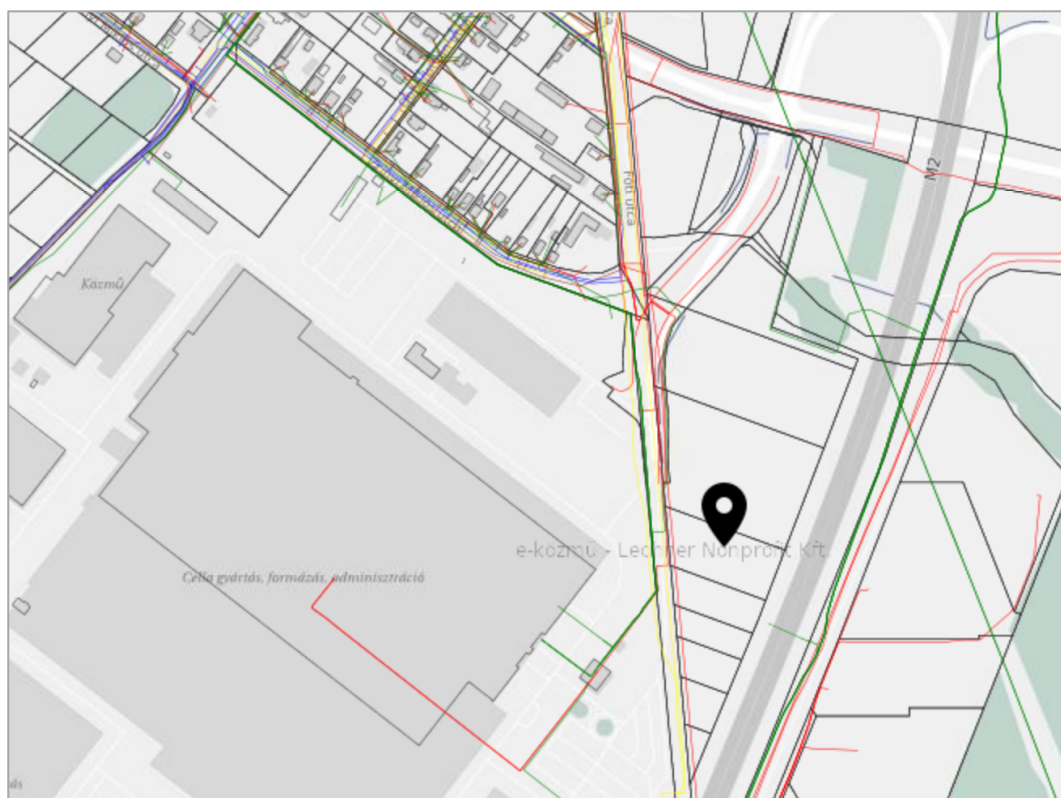
Az ingatlanok a város külterületén találhatók, a Fóti út mellett, a terület keleti szélén az M2 autótúttal határos.

Az M2 autótúton túl jellemzően mezőgazdasági jellegű és erdős területek, valamint egy napelempark található.

A terepfelszín változatos, de az autótúttól a lakott terület felé enyhe lejtésű. Az ingatlanok a Fóti úttól magasabban találhatók, az útról kialakított aszfaltozott bejárókon közelíthetők meg.

Közmű helyzet

A vizsgált ingatlanok jelenleg nem közművesítettek, azonban a közműterkép tanúsága alapján valamennyi közmű az ingatlanok közvetlen közelében elérhető. (A közmű csatlakozási pontok nem ismertek.)



Forrás: ekozmu.hu

9.3. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR A VIZSGÁLT TERÜLET IPARI CÉLÚ TERÜLETTÉ MINŐSÍTÉSÉRŐL (141/2018 (VII.27). SZ. KORMÁNYRENDELET)

Az értékelt ingatlanok kapcsán Magyarország Kormánya az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendeletében döntött arról, hogy Göd közigazgatási területén belül ipari célú beruházási terület kerüljön kialakításra. A rendelet 2. sz. melléklete nevesíti az érintett, Göd külterületén fekvő ingatlant helyrajzi szám szerint.

A rendelet 2. sz. melléklete felsorolja az érintett ingatlanokat helyrajzi szám szerint:

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű 82 beruházás, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó kormány megbízottak

2. melléklet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelethez⁵¹²

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint a kiemelt jelentőségű ügyekben koordinációs feladatokat ellátó főispánok

	A	B	C
1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
7	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítása, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 048/6, 048/11, 053/6, 055/2, 055/3, 055/4, 055/5, 055/7, 055/8, 056, 057/1, 057/2, 057/3, 057/4, 057/5, 057/6, 057/7, 057/8, 057/9, 057/10, 057/11, 057/12, 057/13, 057/14, 057/15, 057/16, 057/17, 057/18, 057/19, 057/20, 057/21, 057/22, 057/23, 057/24, 057/25, 057/26, 057/29, 057/30, 057/31, 057/32, 057/33, 057/34, 057/35, 057/36, 057/37, 057/38, 057/39, 057/40, 057/41, 057/42, 057/43, 057/44, 057/45, 057/46, 057/47, 057/48, 057/49, 057/52, 057/53, 057/55, 057/57, 058/3, 059/13, 059/16, 060/4, 062/6, 062/62 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán
7a.	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítás, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások megvalósításához szükséges közlekedési és egyéb infrastruktúra-beruházások és véderdő telepítések Göd városterületén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, a 2024. december 9. napi állapot szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 038, 039/59, 039/60, 039/75, 039/92, 039/93, 039/99, 039/100, 039/108, 039/262, 039/263, 039/264, 039/110, 039/119, 039/126, 039/127, 039/135, 039/269, 039/268, 039/265, 039/266, 039/267, 039/273, 039/275, 039/274, 039/277, 039/159, 039/167, 039/219, 039/220, 039/221, 039/222, 039/223, 039/224, 039/225, 039/226, 039/227, 039/228, 039/229, 039/230, 039/231, 039/232, 039/233, 039/234, 039/235, 039/236, 039/237, 039/238, 039/278, 039/279, 039/280, 039/281, 042/5, 042/6, 042/7, 046, 047/5, 047/9, 047/10, 048/3, 048/5, 048/7, 048/10, 0404, 049/4, 049/5, 049/6, 049/7, 049/8, 049/2, 050/18, 051, 053/7, 053/8, 053/9, 053/28, 053/29, 053/30, 053/31, 053/32, 053/33, 053/34, 053/35, 053/36, 053/37, 053/38, 053/39, 053/40, 053/41, 053/42, 053/43, 053/44, 053/45, 053/46, 053/47, 053/48, 053/49, 054, 056/1, 056/2, 057/51, 057/54, 057/56, 057/58, 057/59, 058/2, 058/4, 059/4, 059/6, 059/10, 059/14, 059/15, 060/3, 060/5, 062/62, 062/63, 062/1, 062/2, 062/5, 062/7, 062/36, 062/39, 062/44, 062/45, 062/5, 062/36, 062/48, 062/64, 062/65, 062/48, 063/1, 063/3, 063/4, 063/5, 064/1, 064/2, 064/3, 064/4, 075, 079/2, 079/3, 079/4, 079/5, 080/1, 080/2, 081/3, 081/4, 081/5, 081/6, 081/8, 081/13, 081/14, 081/11, 081/12, 082/2, 082/3, 099/4, 099/45, 099/46, 099/47, 099/48, 099/49, 099/50, 099/51, 099/52, 0101/3, 0101/4, 0102/2, 0102/4, 0102/6, 0102/8, 0102/9, 0102/17, 0102/19, 0102/21, 0102/27, 0102/28, 0102/29, 0102/30, 0102/31, 0102/32, 0102/33, 0102/34, 0102/35, 0102/36, 0104/51, 0104/52, 0104/53, 0104/140, 0104/141, 0104/142, 0104/55, 0104/56, 0104/150, 0104/151, 0104/59, 0104/60, 0104/127, 0104/128, 6422, 6423, 0400 0401, 063/1, 0410, 8301/1, 8301/2, 8301/3, 8301/4, 8301/5, 8301/6 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatal vezető főispán

7b.	Ipari-innovációs fejlesztési terület kialakítás, valamint a területen megvalósítandó feldolgozóipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítések Göd város területén	Göd közigazgatási területén elhelyezkedő, a 2024. december 9. napi állapot szerint az ingatlan-nyilvántartás szerinti külterület 039/67, 039/68, 039/69, 039/70, 039/71, 039/72, 039/73, 039/74, 039/76, 039/77, 039/78, 039/79, 039/80, 039/81, 039/82, 039/83, 039/84, 039/101, 039/102, 039/103, 039/104, 039/105, 039/106, 039/256, 039/257, 039/110, 039/111, 039/112, 039/113, 039/114, 039/115, 039/116, 039/117, 039/118, 039/136, 039/137, 039/138, 039/139, 039/140, 039/141, 039/142, 039/143, 039/144, 039/147 039/150, 039/151, 039/152, 039/153, 039/154, 039/155, 039/156, 039/157, 039/158, 039/233, 039/234, 039/235, 039/236, 039/237, 039/238, 039/262, 039/263, 039/265, 039/266, 039/267, 039/268, 039/269, 039/273, 039/274, 039/275, 039/276, 039/277, 039/278, 039/279, 039/280, 039/281, 050/20, 050/21, 050/22, 050/23, 053/9, 053/45, 053/47, 053/49, 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46, 099/48 helyrajzi számú ingatlanok.	Pest Vármegyei Kormányhivatalt vezető főispán
-----	---	---	---

Szabályozási helyzet:

A vizsgált ingatlanok területe jelenleg a város külterületi része. Göd város helyi építési szabályzata szerint az ingatlanok Má-1 övezeti besorolásúak.

Az ingatlanok beépítésére vonatkozó előírásokat a 141/2018. (VII.27.) sz. Kormányrendelet 6.§-a előírásait kell alkalmazni:

6.§ (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2), (3b), (5)–(9) bekezdés állapítja meg, valamint a 2. mellékletben foglalt táblázat 7a. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (3a)–(3c), (6) és (9) bekezdés állapítja meg, továbbá a 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházások esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és OTÉK előírásait a (2)–(9) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv a beépítés és az egyedi építési követelmények (2)–(9) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet nem lehet alkalmazni, továbbá

c) a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény erdők övezetére vonatkozó 29. §-át, valamint 40. § (1), (5), (6) és (8) bekezdését nem kell alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében megjelölt telteken a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a telkek beépítési módja szabadon álló,

b) a kialakítható telek legkisebb területe 20 000 m²,

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 60%,

d) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 10%,

e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m²,

f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,

g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 40 métert,

i) az előkert mérete 10 méter,

j) az oldalkert és a hátsókert mérete 15 méter,

k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 50 méter,

l) a teherforgalmat kiszolgáló út elhelyezésére legalább 16 méter építési területet (keresztmetszetet) kell biztosítani,

m) az építési telteken az építési övezetre előírt zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján kialakított zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telteken elhelyezhetőek napelemez erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,

b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,

c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,

d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrésztelkekből, valamint ezen földrésztelkekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrésztelkekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőszennyezés hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3a) Az ingatlan-nyilvántartás szerinti Göd külterület 050/18 helyrajzi számú telek területén a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú építmények és azok kiszolgáló építményei helyezhetők el az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a telkek beépítési módja szabadon álló,
- b) a kialakítható telek legkisebb mérete 1500 m²,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- d) a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 40%,
- e) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 1,2 m²/m²,
- f) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25%,
- g) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 20 méter,
- h) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 25 métert,
- i) az előkert és a hátsókert mérete 10 méter,
- j) az oldalkert mérete 6 méter,
- k) a kialakítható telek legkisebb szélessége 5 méter,
- l) a kialakítható telek legkisebb mélysége 5 méter,
- m) az előkert méretén belül portaépület elhelyezhető.

(3b) A (3a) bekezdés g) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot az e § hatálybalépésekor hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(3c) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a Göd külterület 062/47 helyrajzi számú ingatlanon kizárólag véderdő, továbbá erdősített vagy fásított terület létesíthető.

(4)

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő ipari rendeltetésű építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7 mezőjében szereplő földrésztelkekből, valamint ezen földrésztelkekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrésztelkekből álló egységes területén, annak nyugati határán telepített, 10 méter széles, többszintes növényállománnyal kell takarni.

(6) Az OTÉK 26. § (2) bekezdésétől eltérően, a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. és 7a. sora szerinti beruházások esetében a közlekedési kapacitásbővítéssel összefüggő útszélesítéseket a 3. mellékletben foglalt földrésztelkeken, valamint ezen földrésztelkekből a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrésztelkeken a 3. mellékletben megjelölt szélességű építési területek alapján kell végrehajtani.

(7) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti beruházással összefüggésben a tereprendezést és mélyalapozást a megvalósuló építési tevékenység ütemeként is engedélyezheti az 1. melléklet 1. pontja szerinti engedélyezési eljárásban az eljáró hatóság.

(8) A (7) bekezdés szerinti tereprendezés és mélyalapozás építési engedélyezési dokumentációjának az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében foglaltakon túl tartalmaznia kell talajvédelmi tervet.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közötti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

Az értékelésnél a jogszabályban megadott övezeti besorolással és beépítési paraméterekkel számolunk.

9.4. FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG

Az ingatlan hasznosítását a kormányrendeletben rögzített övezeti besorolás szerint vizsgáljuk

Az értékelt ingatlanok

				Hrsz	terület
1	Göd	Külterület	szántó	099/27	4 604
2	Göd	Külterület	szántó	099/28	2 452
3	Göd	Külterület	szántó	099/29	1 634
4	Göd	Külterület	szántó	099/30	1 633
5	Göd	Külterület	szántó	099/31	1 259
6	Göd	Külterület	szántó	099/32	573
7	Göd	Külterület	szántó	099/46	11 296
8	Göd	Külterület	szántó	099/48	11 926
					35 377

Fejlesztési lehetőségek

Övezet

Ipari-gazdasági övezet

Telek terület	35 377	m ²
beépíthetőség	50%	
beépíthető terület	17 688,50	m ²
szintterületi mutató	1,2	
Építhető alapterület	42 452,40	m ²
terepszint alatti beépíthetőség	40%	
terepszint alatti beépíthető alapterület	14 150,80	m ²
zöldfelület	25%	
Épület magasság	min.	max
	-	20,00
Építhető szintek száma	földszint, több emelet	
Építhető funkciók	gazdasági övezet; megújuló energia termelésést szolgáló létesítmények	

Megjegyzés:

A kormányrendeletben foglaltak szerint az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. A felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges.

9.5. AZ ÉRTÉKEKELÉS

Az értékelés módszere

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

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

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

19. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
20. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
21. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
22. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
23. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
24. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

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

Az értékelési módszerek kiválasztása

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a maradvány elvű módszert alkalmaztuk.

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

A értékbecslés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, a megközelítési módszereket.

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

Összehasonlításra – az ingatlanpiac aktuális állapotát megfelelően kifejező – kínálati és megvalósult adásvételi adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét a hasonló paraméterekkel rendelkező eladásra kínált, illetve értékesített ingatlanok közül választottuk ki. Az ingatlanpiacra általánosan jellemző alku lehetőségét a kínálati árak -10%-os korrekciójával fejeztük ki.

Hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák. Jelen esetben üres, beépíthető, fejleszthető telkek esetében a hozam számításán alapuló értékelést a maradványértékelés módszerével végezzük el.

Maradványérték számításán alapuló értékelésnél, a számítás során az ingatlan ingatlanfejlesztéssel történő hasznosítását feltételezzük. Megállapítjuk az ingatlanfejlesztés ingatlan vételi ára nélküli összes költségét és az ingatlan ingatlanfejlesztés utáni értékesítéssel vagy bérbeadással történő hasznosításának az értékét. Az ingatlan hasznosításának az értéke és az ingatlanfejlesztés költségének a különbsége az ingatlan értéke.

Az ingatlanokon „napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület” helyezhető el. Mivel felsorolt épületek, építmények elsősorban a sajátcélú hasznosítást teszik lehetővé, a bérbeadás, illetve értékesítés- mint pl. iroda, raktár-- nem lehetséges. Ennek megfelelően hozam, illetve maradvány elvű megközelítést nem végeztünk.

9.6. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel meghatározott érték

Piaci összehasonlító elemzés:

	Vizsgált ingatlan	Ö-1	Ö-2	Ö-3	Ö-4	Ö-5
Cím:	Göd külterület, 099/27-32, 099/46 és 099/48 hrsz	Göd Zrínyi Miklós utca	Fót Déli Vállalkozási terület	Gödöllő, ipari park	Fót	Dunakeszi
Leírás	Ipari gazdasági övezetbe sorolt beruházási terület, beép. 50%, ép.mag: max.20 m, sz.m 1,2; összközmű az utcában, aszfaltzott útról megközelíthető, Samsung gyár mellett	Gksz-1 övezetbe sorolt terület, beép. 40%, ép.mag.6,0m, sz.m 0,8, összközműves	Fót ipariparkban fekvő, Gksz-4 övezetbe sorolt terület, beép. 45%, ép.mag.12,5m, sz.m 1,0 gáz telken belül, villany közmű az utcában, megközelítése jelelneg még földúton	Gödöllő ipari parkban Gá-3, általános gazdasági terület övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 10,5 m, összközmű az utcában, az utca aszfaltzott	Fót Nyugati iparterületn fekvő, Gáp-4 övezetbe sorolt telek, beép. 50%, ép.mag. 8,0m, sz.m 1,0, megközelítése egy 16 méteres önkormányzati útról lehet, a villany innen köthető be, egyéb közmű nincs	Hűtőház közelében, Gip-E/5 övezetbe sorolt telek, beép. 35%, ép.mag. 20m, víz, villany az utcában
Adat forrása, időpontja		ingatlan.com/ 32976183 2025. nov.	ingatlan.com/ 34876261 2025. nov.	ingatlan.com/ 34563731 2025. nov.	ingatlan.com/ 34996919 2025. nov.	ingatlan.com/ 32376900 2025. nov.
Terület	35 377 m ²	5 600 m ²	7 881 m ²	1 607 m ²	7 073 m ²	10 000 m ²
Kínálati ár (nettó)		141 732 283	220 668 000	49 820 000	118 000 000 Ft	222 680 000 Ft
Kínálat miatti korrekció		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Fajlagos alapár		22 778 Ft/m ²	25 200 Ft/m ²	27 902 Ft/m ²	16 683 Ft/m ²	22 268 Ft/m ²
Korrekciós tényezők						
Telek terület	35 377 m ²	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
Közművesítettség	összközmű az utcában	-10%	5%	-5%	25%	5%
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	0%	0%	5%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	Samsung gyár mellett	0%	0%	5%	0%	5%
Megközelítés	aszfaltzott út	10%	5%	0%	5%	0%
Övezet	gazdasági övezet; megújuló energia termelését szolgáló létesítmények	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Beépíthetőség, sz. m.	50%, 1,2 sz.m	5%	5%	5%	5%	5%
Terület alakja	háromszög alakú	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Egyéb	osztható	5%	5%	5%	5%	0%
Összes módosítás		-35%	-25%	-30%	-5%	-25%
Korrigált fajlagos alapár	17 157 Ft/m ²	14 806 Ft/m ²	18 900 Ft/m ²	19 531 Ft/m ²	15 849 Ft/m ²	16 701 Ft/m ²
Korrigált fajlagos alapár, kerekítve Ft/m ²		17 200 Ft/m ²				

Megjegyzés

Az elemzés körébe vont összehasonlító ingatlanok közül egy fajlagos alapára jelentős mértékben meghaladja, egy ingatlan ára a többi fajlagos értékhez képest alacsonyabb, azonban valamennyi felhasznált ingatlan tárgyihoz hasonló, hasonlítható forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságokkal rendelkezik, valamennyi jellemzi a tárgyra jellemző ingatlanpiacot, így egyik sem tekintendő kiugró értékadatként. Tehát a módosított fajlagos alapárak közötti szórás kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi és a hasonló ingatlanok fajlagos piaci/forgalmi értéke mozoghat.

Az érték meghatározást a megbízásban rögzített feltételeknek megfelelően végeztük, mely szerint tárgyi ingatlan hasznosíthatóságát a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§. valamint a 2. sz. melléklet 7.b pontja szabályozza.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanokkal ellentétben az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok művelésből kivont területek, így az elemzéssel meghatározott értékek a földvédelmi járulék mértékével csökkentendők. (Földvédelmi járulék számítását lásd: Melléklet)

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító elemzéssel:

Ingatlan	Értékelt terület m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Beszámítás mértéke %	Korrigált fajlagos alapár Ft/m ²	Piaci érték Ft
Göd külterület, 099/27-32, 099/46 és 099/48 hrsz	35 377 m ²	17 200 Ft/m ²	100%	17 200 Ft/m ²	608 484 400 Ft
összesen	35 377 m ²				608 484 400 Ft
földvédelmi járulék:					5 163 900 Ft
Az ingatlanok értéke mindösszesen, kerekítve					603 000 000 Ft

Számításaink eredményeként a megbízásban rögzített, Göd külterület 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31, 099/32, 099/46 és 099/48 hrsz-ú ingatlanok, 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó, piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott érték összesen, kerekítve nettó:

603 000 000 Ft

összegben állapítjuk meg.

Hozam alapú számítással meghatározott érték

A lehetséges hasznosítás bemutatása:

A lehetséges hasznosítás bemutatása:

Az ingatlanok hasznosítását a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 6.§-ban és a 2. számú melléklet 7.b sorban foglaltak határozzák meg. Az ingatlanokon a jogszabályban foglaltak szerint a „területen megvalósítandó feldolgozó ipari beruházások megvalósításához szükséges megújuló energia termelését szolgáló projektek és véderdő telepítés végezhető”.

A kormányrendelet 6.§-ban foglaltak szerint a „2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2a)–(2b), (3) és (9) bekezdés állapítja meg”.

Eszerint:

(2a) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében megjelölt telkeken elhelyezhetőek napelemes erőmű építményei, az erőmű üzemeltetéséhez szükséges utak, parkolók; szociális épület, valamint kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület az alábbi sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%,
- b) a terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 80%,
- c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25 méter,
- d) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 15%.

(2b) A 2. mellékletben foglalt táblázat 7b. sora szerinti beruházás esetében a kialakításra kerülő megújuló energia termelését szolgáló létesítményeket, valamint ezek kiszolgáló építményeket a 2. mellékletben foglalt táblázat B:7b mezőjében szereplő földrésztelkekből, valamint ezen földrésztelkekből a telekalakítási eljárásában hozott döntés véglegessé válását követően kialakított földrésztelkekből álló egységes területén, annak nyugati határán 50 méter széles fasor telepítését is magában foglaló zöldterületet is kell biztosítani, amely biztosítja a 2. mellékletben foglalt táblázat 7. sora szerinti területen működő létesítmények környező lakóterületekre gyakorolt hatásainak különösen a zaj- és levegőtisztaság hatékony mérséklését.

(3) A (2) bekezdés g) pontjának, valamint a (2a) bekezdés d) pontjának alkalmazása során az épületmagasságot a 2024. október 15-én hatályos OTÉK-ban foglalt követelmények szerint kell számítani.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:7a és B:7b mezőjében megjelölt beruházási helyszínek közül a 7. mellékletben lehatárolt területek közötti közlekedési célt szolgálnak, azokon lakóépület nem helyezhető el.

A kormányrendelet vonatkozó előírásai szerint az ingatlanokon utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás a bérbeadási célra, vagy értékesítés céljára történő építést kizárja. Ezért az ingatlanok hozam alapú értéke a klasszikus bérbeadással, illetve maradványértékelés módszerével nem határozható meg, hiszen az épületek csak saját célú hasznosítást tesznek lehetővé. (a megújuló energia termelésből származó bevételek, nem az ingatlanokhoz köthetők, hanem az azokon elhelyezett építményekhez, ezért ez, mint az ingatlan hozamalapú értéke nem vehető figyelembe)

9.7. AZ INGATLANOK EGYEZTETETT ÉRTÉKE

Az ingatlanok forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végeztük el. Az értékegyeztetésnél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

Az ingatlanokat a megbízó által kért értékelési szempont szerint, a kormányrendeletben rögzített beépítési paraméterek figyelembe vételével értékeltük. Az ingatlanokon csak utak, parkolók és kizárólag a működést szolgáló gazdasági épület, szociális épület helyezhető el. Ez az előírás csak a saját célra történő hasznosítást teszi lehetővé. A piaci összehasonlító elemzés elvégzéséhez elegendő számú, összehasonlításra alkalmas értékadat állt rendelkezésre ahhoz, hogy a módszer eredményét megbízhatónak tekintsük.

Szakértői mérlegelés után az ingatlan piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket 100%-ban vesszük figyelembe.

A tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságokkal rendelkező, eladásra kínált ingatlanok piaci tapasztalataink alapján jelenleg az átlagosnál hosszabb idő alatt értékesíthetők. A gazdasági előrejelzések szerint az ipari/logisztikai célú fejlesztések az elkövetkező években nem bővülnek jelentősen. A tárgyihoz hasonló fejlesztési ingatlanok speciális vevőkör részére értékesíthetők.

Mind ezekre tekintettel az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékét a következők szerint határozzuk meg:

Végső piaci érték	
Piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték	603 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Forgalmi érték nettó:	603 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve nettó:	603 000 000 Ft

10. ÖSSZEFOGLALÁS

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

A 2132 Göd, külterület 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158; 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, és 039/281 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékét, mindösszesen nettó

1 425 000 000 Ft

összegben határoztuk meg.

A 2132 Göd, külterület 050/21 és a 050/23 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékét, mindösszesen nettó

858 000 000 Ft

összegben határoztuk meg.

A 2132 Göd, külterület 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47 és a 053/49 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékét, mindösszesen nettó

1 383 000 000 Ft

összegben határoztuk meg.

A 2132 Göd külterület 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31 099/32, 099/46 és 099/48 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada forgalmi értékét, mindösszesen nettó

603 000 000 Ft

összegben határoztuk meg.

A 2132 Göd, külterület 039/100, 039/110-118; 039/136-144; 039/150-158; 039/234, 039/236, 039/238, 039/264, 039/266, 039/269, 039/275, 039/277, 039/281 helyrajzi számú, a 2132 Göd, külterület 050/21 és a 050/23 helyrajzi számú, a 2132 Göd, külterület 053/9, 053/29, 053/31, 053/33, 053/35, 053/37, 053/39, 053/41, 053/43, 053/45, 053/47 és a 053/49 helyrajzi számú, valamint a 2132 Göd külterület 099/27, 099/28, 099/29, 099/30, 099/31 099/32, 099/46 és 099/48 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada együttes forgalmi értéke, mindösszesen nettó

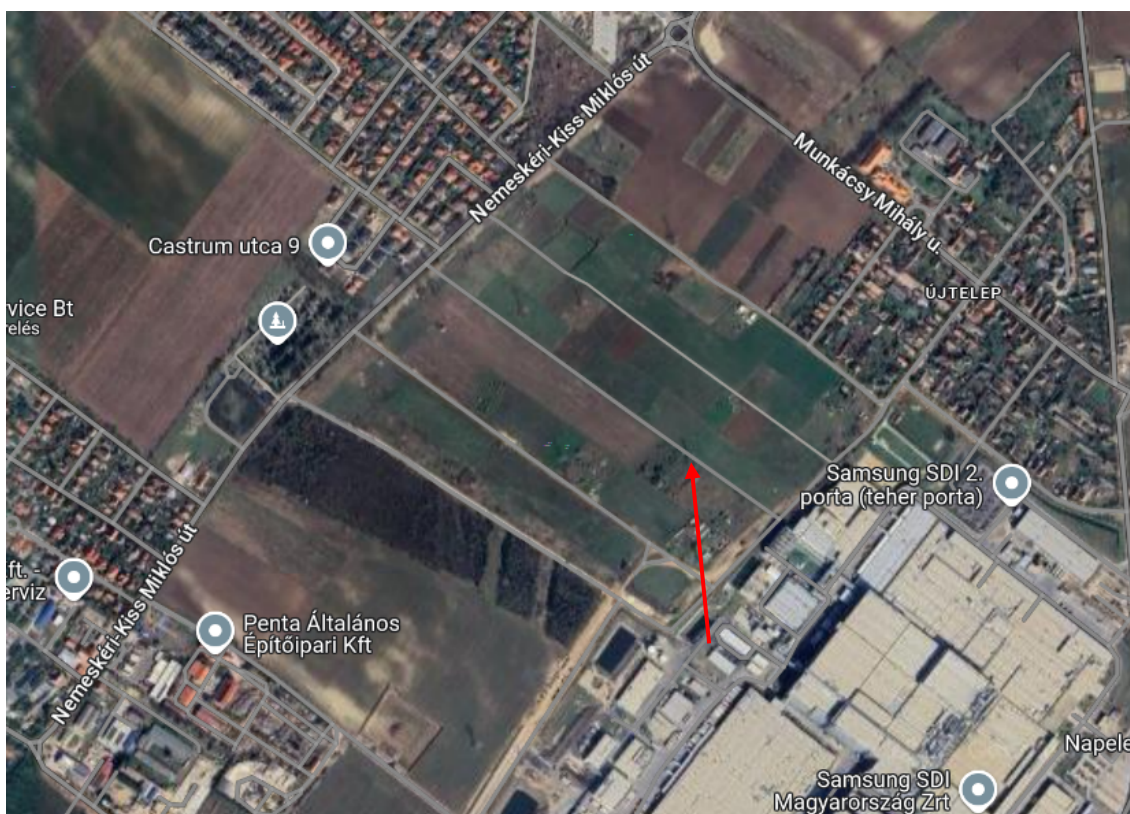
4 269 000 000 Ft

azaz négymilliárd-kettőszázhatvankilenc millió forint

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót nem tartalmazó, nettó értéknek kell tekinteni.

A megállapított érték per, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

A 039-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



A 050-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



A 053-as HRSZ.-Ú INGATLANOK TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



A 099-ES HRSZ.-Ú INGATLANOK TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE



forrás: maps.google.com

FOTÓMELLÉKLET A 039-ES HRSZ.-Ú INGATLANOKHOZ



01 Az értékelt ingatlanok és környezete



02 Az értékelt ingatlanok és környezete



03 Az értékelt ingatlanok és környezete



04 Az értékelt ingatlanok és környezete



05 Az értékelt ingatlan és környezete



06 Az értékelt ingatlan és környezete



07 Az értékelt ingatlan és környezete



08 Az értékelt ingatlan és környezete

FOTÓMELLÉKLET A 050-ES HRSZ.-Ú INGATLANOKHOZ



01 Az értékelt ingatlanok és környezete



02 Az értékelt ingatlanok és környezete



03 Az értékelt ingatlanok és környezete



04 Az értékelt ingatlanok és környezete



05 Az értékelt ingatlan és környezete



06 Az értékelt ingatlan és környezete



07 Az értékelt ingatlan és környezete



08 Az értékelt ingatlan és környezete

FOTÓMELLÉKLET A 053-AS HRSZ.-Ú INGATLANOKHOZ



01 Az értékelt ingatlanok és környezete



02 Az értékelt ingatlanok és környezete



03 Az értékelt ingatlanok és környezete



04 Az értékelt ingatlanok és környezete



05 Az értékelt ingatlan és környezete



06 Az értékelt ingatlan és környezete



07 Az értékelt ingatlan és környezete



08 Az értékelt ingatlan és környezete

FOTÓMELLÉKLETEK A 099-ES HRSZ.-Ú INGATLANOKHOZ



01 Az értékelt ingatlanok és környezete



02 Az értékelt ingatlanok és környezete



03 Az értékelt ingatlanok és környezete



04 Az értékelt ingatlanok és környezete



05 Az értékelt ingatlan és környezete



06 Az értékelt ingatlan és környezete



07 Az értékelt ingatlan és környezete



08 Az értékelt ingatlan és környezete

Földvédelmi járulék meghatározása:

Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlanokkal ellentétben az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok művelésből kivont területek, így az elemzéssel meghatározott értékek a földvédelmi járulék mértékével csökkentendők.

Mivel tárgyi ingatlanok művelésből nem kivont területek, érték meghatározásuk során a területük és a fajlagos alapár szorzatának eredményét a földvédelmi járulék mértékével csökkentjük.

A 2007. évi CXXIX tv. alapján:

A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 60 000 forintot.

Minőségi osztályok	(AK szorzószáma)
I.	552 000
II.	456 000
III.	360 000
IV.	264 000
V.	168 000
VI.	105 000
VII.	60 000
VIII.	12 000

A fentiek értelmében a földvédelmi járulék meghatározása:

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/234	szántó	6	2,60	105 000	273 000 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/236	szántó	6	2,88	105 000	302 400 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/238	szántó	6	2,80	105 000	294 000 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/281	szántó	6	1,02	105 000	107 100 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/275	szántó	6	0,97	105 000	101 850 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/150	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
039/151	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/152	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/153	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/154	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/155	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/156	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/157	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/158	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/269	szántó	6	1,23	105 000	129 150 Ft
039/266	szántó	6	3,46	105 000	363 300 Ft
039/136	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/137	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/138	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/139	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/140	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/141	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/142	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/143	szántó	6	3,47	105 000	364 350 Ft
039/264	szántó	6	1,44	105 000	151 200 Ft
039/110	szántó	6	3,60	105 000	378 000 Ft

Hrsz. 039/111	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/112	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/113	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/114	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/115	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/116	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/117	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/118	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/100	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,60	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 378 000 Ft
Hrsz. 039/277	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,45	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 362 250 Ft
Hrsz. 039/144	Művelési ág szántó	Min. o. 6	Kat. t. jöv. 3,47	Szorzó 105 000	Fizetendő járulék 364 350 Ft
Földvédelmi járulékok összesen:					12 707 895 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
050/21	szántó	4	8,13	264 000	2 146 320 Ft

Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
050/23	szántó	3	87,64	360 000	31 550 400 Ft
		4	58,90	264 000	15 549 600 Ft
Összesen:					47 100 000 Ft

Földvédelmi járulékok összesen:	49 246 320 Ft
--	----------------------

Hrsz. 053/9	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 21,39	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 5 646 960 Ft
Hrsz. 053/29	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 27,41	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 7 236 240 Ft
Hrsz. 053/31	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 13,46	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 3 553 440 Ft
Hrsz. 053/33	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 7,52	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 1 985 280 Ft
Hrsz. 053/35	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 10,36	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 2 735 040 Ft
Hrsz. 053/37	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 7,74	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 2 043 360 Ft
Hrsz. 053/39	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 17,07	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 4 506 480 Ft
Hrsz. 053/41	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 9,38	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 2 476 320 Ft
Hrsz. 053/43	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 15,26	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 4 028 640 Ft
Hrsz. 053/45	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 9,54	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 2 518 560 Ft
Hrsz. 053/47	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 13,21	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 3 487 440 Ft
Hrsz. 053/49	Művelési ág szántó	Min. o. 4	Kat. t. jövő. 17,75	Szorzó 264 000	Fizetendő járulék 4 686 000 Ft

Földvédelmi járulékok összesen:

44 903 760 Ft

099/27	szántó	6	6,40	105 000	672 000 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/28	szántó	6	3,41	105 000	358 050 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/29	szántó	6	2,27	105 000	238 350 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/30	szántó	6	2,27	105 000	238 350 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/31	szántó	6	1,75	105 000	183 750 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/32	szántó	6	0,80	105 000	84 000 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/46	szántó	6	15,70	105 000	1 648 500 Ft
Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
099/48	szántó	6	16,58	105 000	1 740 900 Ft
Földvédelmi járulékok összesen:					5 163 900 Ft

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11716/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/100 helyrajzi szám

Széljegy: 157598/2025 2025.03.26

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Takács Attila sz.név: Takács Attila a.név: Szabó Judit cím: 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

I. RÉSZ**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2589	3.60
----------	---	------	------

II. RÉSZ**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 66377/1996.10.03
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 67486/1997.10.08
jogcím: vétel tulajdoni hányad: 0/1 66377/1996.10.03
jogállás: tulajdonos
név : Kovács Péter
sz.név: Kovács Péter
szül. : 1963
a.név : Klein Anna
cím : 1137 BUDAPEST Katona József utca 25. 5. emelet 1.

III. RÉSZ**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156406/2025.02.17**

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
(a PVKH Földhivatali Főosztály 571.294/2025. számú határozata alapján).

jogosult:

név : Takács Attila
sz.név: Takács Attila
szül. : 1989
a.név : Szabó Judit
cím : 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11717/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/110 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. szántó	6	2589	3.60	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62887/1997.04.24

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36848/2005.07.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Mikesy Árpád

sz.név: Mikesy Árpád

szül. : 1953

a.név : Gyulavári Márta

cím : 2131 GÖD Tóth Árpád utca 7

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11718/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/111 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. szántó	6	2591	3.60	

2. bejegyző határozat: 62888/1997.04.24
Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157450/2020.04.08

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Járomi Béla

sz.név: Járomi Béla

szül. : 1961

a.név : Bota Mária

cím : 1031 BUDAPEST Óarany utca 022459/1. hrsz.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40872/2013.11.15

Vezetékjog

401;m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42060/2018.10.29

Vezetékjog

410 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11718/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 039/111 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 158621/2022.04.13
Jelzálogjog 18 000 000 FT, azaz tizennyolcmillió FT és járulékai erejéig.
- egyetemlegesen terheli a Göd 039/145 helyrajzi számú ingatlant -.
jogosult:
név : Máté Szabolcs
sz.név: Máté Szabolcs
szül. : 1979
a.név : Butella Márta Jozsifovna
cím : 1076 BUDAPEST Garay tér 8. 2/25.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11719/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/112 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2589	3.60	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62889/1997.04.24
Kárpótlás**II R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62889/1997.04.24

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Faragó Károly

sz.név: Faragó Károly

szül. : 1946

a.név : Nagy Julianna

cím : 2132 GÖD Árpád utca 12/B.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40873/2013.11.15

Vezetékjog

1407;m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42062/2018.10.29

Vezetékjog

1418 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11720/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/113 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill
. szántó	6	2590	3.60

2. bejegyző határozat: 62890/1997.04.24

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 163421/2021.08.05

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Szanyi András

sz.név: Szanyi András

szül. : 1969

a.név : Molnár Sarolta

cím : 2132 GÖD Teleki Pál utca 13.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40874/2013.11.15

VezetékJog

1233;m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42064/2018.10.29

VezetékJog

1186 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11721/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/114 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2590	3.60	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62891/1997.04.24
Kárpótlás**I I R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 163351/2020.10.06

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Rácz Katalin

sz.név: Rácz Katalin

szül. : 1977

a.név : Hornos Irén

cím : 2120 DUNAKESZI Kincsem utca 3/10.

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 163351/2020.10.06

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kemenczeiné Rácz Magdolna

sz.név: Rácz Magdolna

szül. : 1978

a.név : Hornos Irén

cím : 2134 SZŐD Mártírok útja 62.

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 163351/2020.10.06

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Rácz János

sz.név: Rácz János

szül. : 1981

a.név : Hornos Irén

cím : 2120 DUNAKESZI Barátság útja 28. II/16.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11721/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 039/114 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 163351/2020.10.06
jogcím: öröklés
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Ráczné Hornos Irén
sz.név: Hornos Irén
szül. : 1950
a.név : Bikkas Julianna
cím : 2120 DUNAKESZI Tisza utca 86/A.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40875/2013.11.15
Vezetékjog
187;m2 terület nagyságra;.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42063/2018.10.29
Vezetékjog
18 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és
területkimutatás.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11722/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/115 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2591	3.60
----------	---	------	------

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156980/2/2024.03.04

jogcím: adásvétel

utalás: II /5-6.

jogállás: tulajdonos

név : Gusztos Gábor

sz.név: Gusztos Gábor

szül. : 1955

a.név : Nagy Terézia

cím : 2131 GÖD Alagút utca 16.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11723/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/116 helyrajzi szám

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2590	3.60	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62893/1997.04.24

Kárpótlás

II R É S Z**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 34807/2018.04.24

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Gerlach Lilly Sophie

sz.név: Gerlach Lilly Sophie

szül. : 1992

a.név : Kasó Erzsébet

cím : MÜNCHEN Landshuter Allee 128. D-80637

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11724/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/117 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2589	3.60	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62894/1997.04.24

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30909/2008.01.15

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Együd Attila

sz.név: Együd Attila

szül. : 1950

a.név : Hazafi Eszter

cím : 2131 GÖD Rákóczi Ferenc utca 122.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11725/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/118 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. szántó	6	2589	3.60	

2. bejegyző határozat: 62895/1997.04.24

Kárpótlás

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62895/1997.04.24

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Kner Antal Józsefné

sz.név: Fidel Ilona

szül. : 1948

a.név : Csenki Etel

cím : 2132 GÖD Pesti út 228/A.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

Vezetékjog

489 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11726/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/136 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2493	3.47	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62915/1997.04.28

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 37407/2010.05.19

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Szepes Béla Bálint

sz.név: Szepes Béla Bálint

szül. : 1954

a.név : Németh Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Hunyadi János utca 112.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31254/2012/2011.11.30

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név : Szepes Béla Bálint

sz.név: Szepes Béla Bálint

szül. : 1954

a.név : Németh Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Hunyadi János utca 112.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

Vezetékjog

754 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11726/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 039/136 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11727/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/137 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2493	3.47
----------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 62916/1997.04.28

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 37644/3/2011.08.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Krisztina

sz.név: Horváth Krisztina

szül. : 1974

a.név : Kiss Mária Ágnes

cím : 2131 GÖD Fenyves utca 34/A.

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 37644/3/2011.08.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Szabolcs László

sz.név: Horváth Szabolcs László

szül. : 1968

a.név : Kiss Mária Ágnes

cím : 2600 VÁC Bauer Mihály utca 43.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

VezetékJog

1721 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11728/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/138 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. szántó	6	2494	3.47	

2. bejegyző határozat: 62917/1997.04.28

Kárpótlás

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 164497/2021.09.08

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kvasznicza Imre

sz.név: Kvasznicza Imre

szül. : 1984

a.név : Vásárhelyi Vera Éva

cím : 2120 DUNAKESZI Tábör utca 14.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

Vezetékjog

441 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11729/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/139 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2494	3.47	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62918/1997.04.28
Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 167594/2021.12.15

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Gyarmati Attila

sz.név: Gyarmati Attila

szül. : 1974

a.név : Lakos Erzsébet

cím : 2132 GÖD Füzi ke utca 83.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11730/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/140 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
. szántó	6	2493	3.47	

2. bejegyző határozat: 62919/1997.04.28

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65884/1995.07.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Bollog Gábor

sz.név: Bollog Gábor

szül. : 1971

a.név : Virág Erzsébet

cím : 2131 GÖD Erdész utca 4.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11731/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/141 helyrajzi szám

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill
. szántó	6	2494	3.47

2. bejegyző határozat: 62920/1997.04.28
Kárpótlás**II R É S Z****3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 65881/1995.07.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Bollog Gábor

sz.név: Bollog Gábor

szül. : 1971

a.név : Virág Erzsébet

cím : 2131 GÖD Erdész utca 4.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11732/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/142 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

. szántó	6	2493	3.47	

2. bejegyző határozat: 62921/1997.04.28

Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 65882/1995.07.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Bollog Gábor

sz.név: Bollog Gábor

szül. : 1971

a.név : Virág Erzsébet

cím : 2131 GÖD Erdész utca 4.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11733/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/143 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. szántó	6	2493	3.47
----------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 62922/1997.04.28
Kárpótlás

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41305/2008.06.20

jogcím: vétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Ádor Györgyi

sz.név: Ádor Györgyi

szül. : 1977

a.név : Riesz Györgyike Katalin

cím : 1138 BUDAPEST Párkány utca 18. 8/50.

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40876/2013.11.15

Vezetékjog

256;m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42059/2018.10.29

Vezetékjog

263 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás,.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11733/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/143 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 157857/2023.04.06
eredeti határozat: 41305/2008.06.20
Haszonélvezeti jog holtigtartó .
jogosult:
név : Balgovits Gábor
sz.név: Balgovits Gábor
szül. : 1975
a.név : Jakab Irén
cím : 1133 BUDAPEST XIII.KER. Garam utca 32. Ü-2. ajtó

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11734/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/144 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2494	3.47
----------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 62923/1997.04.28
Kárpótlás

II R É S Z

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 158848/2023.05.17

jogcím: végrendeleti öröklés

utalás: II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Baksa Ilona Katalin

sz.név: Baksa Ilona

szül. : 1974

a.név : Milován Ilona

cím : 2131 GÖD Hét vezér utca 7.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40877/2013.11.15

Vezetékjog

1215;m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42058/2018.10.29

Vezetékjog

1236 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11736/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/150 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill
szántó	6	2493	3,47

2. bejegyző határozat: 62928/1997.04.24
Kárpótlás

I L R É S Z

3. tulajdoni hányad: 6/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 68628/2000.10.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Vargáné Kiss Éva

sz.név: Kiss Éva

szül. : 1951

a.név : Ruck Éva

cím : 2120 DUNAKESZI Hunyadi utca 16

5. tulajdoni hányad: 4/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 68628/2000.10.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Tóthné Kiss Éva

sz.név: Kiss Éva

szül. : 1971

a.név : Gombár Margit

cím : 2120 DUNAKESZI Hunyadi utca 110.

6. tulajdoni hányad: 4/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 68628/2000.10.05

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Feketéné Kiss Katalin

sz.név: Kiss Katalin

szül. : 1974

a.név : Gombár Margit

cím : 2120 DUNAKESZI Hunyadi János utca 15.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11736/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/150 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II R É S Z**

7. tulajdoni hányad: 4/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 68628/2000.10.05
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kadlecsovicsné Kiss Mária
sz.név: Kiss Mária
szül. : 1975
a.név : Gombár Margit
cím : 2120 DUNAKESZI Kis utca 2.

8. tulajdoni hányad: 6/24
bejegyző határozat, érkezési idő: 37411/2014.07.16
jogcím: ajándékozás
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név : Vargáné Kiss Éva
sz.név: Kiss Éva
szül. : 1951
a.név : Ruck Éva
cím : 2120 DUNAKESZI Hunyadi utca 16

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11737/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/151 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2494	3.47	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62929/1997.04.24

Kárpótlás

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32971/2008.02.13

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Csikós László

sz.név: Csikós László

szül. : 1950

a.név : Pálos Erzsébet

cím : 2131 GÖD Munkácsy Mihály utca 7.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 162033/2/2023.09.19

Vízvezetési szolgalmi jog

373 m2 nagyságú területre, a 623993/2022. záradékszámú változási vázrajz alapján, Vízikönyv szám: D.2/2/3449. - iparivíz távvezeték és ivóvíz távvezeték.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11738/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/152 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill
. szántó	6	2493	3.47

2. bejegyző határozat: 62930/1997.04.24
Kárpótlás

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32962/2008.02.13

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Csikós László

sz.név: Csikós László

szül. : 1950

a.név : Pálos Erzsébet

cím : 2131 GÖD Munkácsy Mihály utca 7.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11739/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/153 helyrajzi szám

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2493	3.47	
----------	---	------	------	--

II R É S Z**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 60512/1999.01.21

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Hegedűs Zoltán

sz.név: Hegedűs Zoltán

szül. : 1950

a.név : Székács Zsuzsanna

cím : 2621 VERŐCE Brassói utca 16.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11740/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/154 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. szántó	6	2493	3.47
----------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 62932/1997.04.24

Kárpótlás

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 164633/2022.11.11

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Schmidtné Somogyi Éva

sz.név: Somogyi Éva

szül. : 1962

a.név : Koltai Edit

cím : 1047 BUDAPEST Vasvári Pál utca 12.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

Vezetékjog

69 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11741/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/155 helyrajzi szám

Széljegy: 157124/2025 2025.03.12

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Takács Attila sz.név: Takács Attila a.név: Szabó
Judit cím: 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	6	2493	3.47	

2. bejegyző határozat: 62933/1997.04.24
Kárpótlás

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62933/1997.04.24
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név : Schmidt Elisabeth Mária
szül. : 1958
a.név : Lukács Ilona
cím : 1044 BUDAPEST Tomori utca 21. fszt.2.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

Vezetékjog
1293 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 164251/2024.12.02

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
PVKH Földhivatali FFO 577139/2024. számú végzése alapján.
jogosult:
név : Takács Attila
sz.név: Takács Attila
szül. : 1989
a.név : Szabó Judit
cím : 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11741/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/155 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11742/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61
Külterület 039/156 helyrajzi szám

Széljegy: 157124/2025 2025.03.12

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Takács Attila sz.név: Takács Attila a.név: Szabó Judit cím: 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	6	2493	3.47
----------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 62934/1997.04.24
Kárpótlás

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62934/1997.04.24

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Schmidt Tomas

szül. : 1974

a.név : Ozsvár Etelka

cím : 12536 FARSTA, Sipaps Vág 23.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

VezetékJog

1416 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 164251/2024.12.02

A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása

PVKH Földhivatali FFO 577139/2024. számú végzése alapján.

jogosult:

név : Takács Attila

sz.név: Takács Attila

szül. : 1989

a.név : Szabó Judit

cím : 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11742/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/156 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11743/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/157 helyrajzi szám

Széljegy: 157124/2025 2025.03.12

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, Takács Attila sz.név: Takács Attila a.név: Szabó
Judit cím: 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. szántó	6	2494	3.47	
----------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 62935/1997.04.24
Kárpótlás

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62935/1997.04.24

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Schmidt Martin

sz.név: Schmidt Martin

szül. : 1972

a.név : Ozvar Etela

cím : 12360 FARSTA Lördagsvagen 37 LGH 1202 Svédország

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43776/2009.11.27

VezetékJog

119 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44467/2009.12.15

VezetékJog

184 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11743/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 039/157 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 164251/2024.12.02
A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
PVKH Földhivatali FFO 577139/2024. számú végzése alapján.
jogosult:
név : Takács Attila
sz.név: Takács Attila
szül. : 1989
a.név : Szabó Judit
cím : 2131 GÖD Tamási Áron utca 30.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11744/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/158 helyrajzi szám

I. RÉSZ**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	2493	3.47	
----------	---	------	------	--

II. RÉSZ**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 66097/1996.09.24

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Berta Sándor

sz.név: Berta Sándor

szül. : 1950

a.név : Vass Mária Magdolna

cím : 2131 GÖD Pázmány Péter utca 24.

III. RÉSZ**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44467/2009.12.15**

Vezetékjog

1503 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11746/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61

Külterület 039/234 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó	6	1872	2.60	
----------	---	------	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156977/2/2024.03.04

jogcím: vétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név : Gusztos Gábor

sz.név: Gusztos Gábor

szül. : 1955

a.név : Nagy Terézia

cím : 2131 GÖD Alagút utca 16.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43423/2/2019.10.21

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Göd 039/175 helyrajzi számú ingatlan megosztásával, a 962/2018 záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43423/2/2019.10.21

eredeti határozat: 44467/2009.12.15

Vezetékjog

1323 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11748/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/236 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				

. szántó

6

2072

2.88

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 90/361

bejegyző határozat, érkezési idő: 31145/2/2020/2019.11.18

eredeti határozat: 62953/1997.04.24

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 69843/1999.11.11

jogcím: árverési vétel tulajdoni hányad: 0/1 62953/1997.04.24

jogállás: tulajdonos

név : Tóth István József

sz.név: Tóth István József

szül. : 1944

a.név : Fogolyán Augusztia Terézia

cím : 2132 GÖD József utca 31.

2. tulajdoni hányad: 90/361

bejegyző határozat, érkezési idő: 31145/2/2020/2019.11.18

eredeti határozat: 60311/1997.01.15

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 0/1 69843/1999.11.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 60311/1997.01.15

jogállás: tulajdonos

név : Varga Csaba

sz.név: Varga Csaba

szül. : 1958

a.név : Mecsei Ibolya

cím : 1162 BUDAPEST Hermina út 60.

3. tulajdoni hányad: 181/361

bejegyző határozat, érkezési idő: 31145/2/2020/2019.11.18

eredeti határozat: 63957/2000.05.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Insperger Erzsébet

sz.név: Insperger Erzsébet

szül. : 1954

a.név : Török Erzsébet

cím : 1048 BUDAPEST IV.KER. Homoktövis utca 99. I.5.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11748/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/236 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31145/2/2020/2019.11.18

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 039/176 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 963/2018. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31145/2/2020/2019.11.18

eredeti határozat: 43776/2009.11.27

Vezetékjog

450 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31145/2/2020/2019.11.18

eredeti határozat: 44467/2009.12.15

Vezetékjog

48 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11749/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/238 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2

k.fill

. szántó

6

2011

2.80

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 155035/2020.03.02

eredeti határozat: 63957/2000.05.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Insperger Erzsébet

sz.név: Insperger Erzsébet

szül. : 1954

a.név : Török Erzsébet

cím : 1048 BUDAPEST IV.KER. Homoktövis utca 99. I.5.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 155035/2020.03.02

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 039/177 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 964/2018. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 155035/2020.03.02

eredeti határozat: 43776/2009.11.27

Vezetékjog

694 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11751/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/264 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

6

1037

1.44

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156518/2/2023.02.20

eredeti határozat: 50860/2007.12.17

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Csikós László

sz.név: Csikós László

szül. : 1950

a.név : Pálos Erzsébet

cím : 2131 GÖD Munkácsy Mihály utca 7.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156518/2/2023.02.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 039/109 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623944/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 159031/2024/2023.11.06

Vezetékjog

101 m2 nagyságú területre - a VB-272/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.

(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. II. jelű 76/132 kV-os földkábel

létesítése", a 623529/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11753/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/266 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. szántó

6

2487

3.46

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159448/2023.06.08

eredeti határozat: 155235/4/2020.02.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Járomi Béla

sz.név: Járomi Béla

szül. : 1961

a.név : Bota Mária

cím : 1031 BUDAPEST Óarany utca 022459/1. hrsz.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159448/2023.06.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 039/145 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623942/2021 számon záradékolt változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 159448/2023.06.08

VezetékJog

1293 m2 nagyságú területre, eredeti bejegyzés: 40878/2013.11.15.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159448/2023.06.08

VezetékJog

1419 m2 nagyságú területre, eredeti bejegyzés: 42056/2018.10.29.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11753/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 039/266 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 158957/2024/2023.06.08
eredeti határozat: 158621/2022.04.13
Jelzálogjog 18 000 000 FT, azaz tizennyolcmillió FT és járulékai erejéig.
- egyetemlegesen terheli a Göd 039/111 helyrajzi számú ingatlant -,
jogosult:
név : Máté Szabolcs
sz.név: Máté Szabolcs
szül. : 1979
a.név : Butella Márta Józsefné
cím : 1076 BUDAPEST Garay tér 8. 2/25.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11758/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/269 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill

. szántó

6

883

1.23

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156512/2/2023.02.20

eredeti határozat: 62207/1997.04.02

jogcím: adásvétel 62207/1997.04.02

jogállás: tulajdonos

név : Kis-Simon Ildikó

sz.név: Kis-Simon Ildikó

szül. : 1971

a.név : Sinka Erzsébet

cím : 2131 GÖD Budai Nagy Antal utca 1.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156512/2/2023.02.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 039/146 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623943/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156512/2/2023.02.20

eredeti határozat: 40879/2013.11.15

Vezetékjog

248 m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156512/2/2023.02.20

eredeti határozat: 42055/2018.10.29

Vezetékjog

516 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11758/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 039/269 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 159031/2024/2023.11.06
VezetékJog
114 m2 nagyságú területre - a VB-272/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. II. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623529/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Körmányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11760/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 039/275 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

6

700

0.97

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159447/2023.06.08

eredeti határozat: 39873/2009.08.26

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Gusztos Gáborné

sz.név: Mudrik Rózsa

szül. : 1960

a.név : Kiss Etelka

cím : 2131 GÖD Alagút utca 16.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159447/2023.06.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület 39/148 helyrajzi számú földrészlet megosztása során a 623939/2021 záradékszámú változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 159447/2023.06.08

eredeti határozat: 40881/2013.11.15

Vezetékjog

166 m2 terület nagyságra;.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159447/2023.06.08

eredeti határozat: 42053/2018.10.29

Vezetékjog

580 m2 nagyságú területre, engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11760/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 039/275 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 159031/2024/2023.11.06
Vezetékjog
121 m2 nagyságú területre - a VB-272/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. II. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623529/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11762/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 039/277 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

6

2484

3.45

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156502/2/2023.02.20

eredeti határozat: 31463/2008.01.23

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Csikós László

sz.név: Csikós László

szül. : 1950

a.név : Pálos Erzsébet

cím : 2131 GÖD Munkácsy Mihály utca 7.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156502/2/2023.02.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 039/149 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623940/2021 számon záradékolt változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156502/2/2023.02.20

Vezetékjog

1748 m2 területre (VB-235/2018), eredeti bejegyzés száma: 42051/2018.10.29.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11763/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 53

Külterület 039/281 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

6

732

1.02

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 161080/2023.08.10

eredeti határozat: 44069/2019.11.08

jogcím: kisajátítás

jogállás: tulajdonos

név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2131 GÖD Pesti út 81.

törzsszám: 15731106

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161080/2023.08.10

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 039/179 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623938/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161080/2023.08.10

eredeti határozat: 42049/2018.10.29

Vezetékjog

294 m2 nagyságú területre (engedélyszám: VB-235/2018, 1068/2018. záradékszámú vázrajz és területkimutatás).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159031/2024/2023.11.06

Vezetékjog

57 m2 nagyságú területre - a VB-272/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.

(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. II. jelű 76/132 kV-os földkábel létesítése", a 623529/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11763/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 039/281 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11781/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 050/21 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

3116

8.13

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 157004/2/2023.03.08

eredeti határozat: 155307/2022/2021.11.25

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: osztályos egyezség tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Hacsavecz Márta Ilona

sz.név: Hacsavecz Márta Ilona

szül. : 1953

a.név : Pintácsi Mária

cím : 3200 GYÖNGYÖS Koháry út 22. I/7.

2. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 157004/2/2023.03.08

eredeti határozat: 155307/2022/2021.11.25

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: osztályos egyezség tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Hacsavecz Ágnes Anna

sz.név: Hacsavecz Ágnes Anna

szül. : 1954

a.név : Pintácsi Mária

cím : 2432 SZABADEGYHÁZA Thán Károly utca 4. 1.

3. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 157004/2/2023.03.08

eredeti határozat: 155307/2022/2021.11.25

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Hacsavecz Béla

sz.név: Hacsavecz Béla

szül. : 1959

a.név : Pintácsi Mária

cím : 3212 GYÖNGYÖSHALÁSZ Tímár Béla út 12.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11781/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 050/21 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 157004/2/2023.03.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 050/17 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623932/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 157004/2/2023.03.08

eredeti határozat: 155307/2022/2021.11.25

Vezetékjog

1135 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159267/2024/2023.11.06.

Vezetékjog

38 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.

(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 3

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11783/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 050/23 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

szántó

5.0567

146.54

3

2.8001

87.64

4

2.2566

58.90

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1245/18765

bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04

eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 67898/1996.11.19

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Horváth Ferencné

sz.név: Koppel Mária

szül. : 1960

a.név : Kop Ottilia

cím : 6343 MISKE Fő utca 75.

2. tulajdoni hányad: 143/18765

bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04

eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 67894/1996.11.19

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Hanák Pálné

sz.név: Piros Irén

szül. : 1937

a.név : Seres Rozália

cím : 2131 GÖD Dózsa György utca 36.

5. tulajdoni hányad: 6549/18765

bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04

eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 64377/1997.06.24

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 0/1 64572/1999.05.31

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Molnár Jenőné

sz.név: Katona Julia Ilona

szül. : 1959

a.név : Biró Julianna

cím : 2131 GÖD Szamos utca 14.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11783/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 050/23 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 916/18765
bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04
eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kiss Sándor
sz.név: Kiss Sándor
szül. : 1978
a.név : Bédi Veronika
cím : 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY Dr. Molnár István utca 21.

7. tulajdoni hányad: 5029/18765
bejegyző határozat, érkezési idő: 163976/2024.11.21
jogcím: öröklés
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

8. hányad: 5029/18765
bejegyző határozat, érkezési idő: 163976/2024.11.21
jogcím: -
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet
név: MARADVÁNYVAGYON-HASZNOSÍTÓ ZRT.
cím: 1122 BUDAPEST Városmajor utca 35.
törzsszám: 27429589

9. tulajdoni hányad: 4883/18765
bejegyző határozat, érkezési idő: 164377/2024.12.05
jogcím: 2020. évi LXXI. törvény 25. § (1) bekezdés
utalás: II /4.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter az általa vezetett minisztérium, mint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 050/19 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623933/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11783/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61
Külterület 050/23 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04
eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog
jogosult:
név: PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
cím : 1135 BUDAPEST Lehel út 43-47.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04
eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17
Vezetékjog
4426 m2 nagyságú területre (40923/2017.08.14.).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 160643/2023.04.04
eredeti határozat: 159173/2/2022.02.17
Vezetékjog
1 1658 m2 nagyságú területre (40923/2017.08.14.).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 159268/2024/2023.11.06.
Vezetékjog
274 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 159031/2024/2023.11.06
Vezetékjog
23 m2 nagyságú területre - a VB-272/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. II. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623529/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11784/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 053/9 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó	4	8195	21.39	
----------	---	------	-------	--

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 164489/2021.09.08

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Lengyel József

sz.név: Lengyel József

szül. : 1964

a.név : Szabó Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 137

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 164489/2021.09.08

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Gutpintér Tamásné

sz.név: Lengyel Margit

szül. : 1955

a.név : Szabó Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Jókai utca 13.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42309/2010.07.08

Vezetékjog

412;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/7

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11787/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/29 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

1.0503

27.41

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 3360/18222

bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 67928/1996.11.19

jogállás: tulajdonos

név : Lipniczky Lászlóné

sz.név: Csombor Erzsébet

szül. : 1943

a.név : Koncsik Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Tallér utca 5. I/3.

Egyidejűleg nevezett tulajdonát képező gödi 7/0842.sz.tsz.különlapot megszüntettem.

3. tulajdoni hányad: 374/18222

bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Lipinczki Lajos

sz.név: Lipinczki Lajos

szül. : 1942

a.név : Vörös Mária

cím : 2112 VERESEGYHÁZ Verbunkos utca 2. 1. em. 10. ajtó

4. tulajdoni hányad: 374/18222

bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Lipniczky Tamás Béla

sz.név: Lipniczky Tamás Béla

szül. : 1960

a.név : Blaskó Etel

cím : 2120 DUNAKESZI Attila utca 6/B.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11787/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/29 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 187/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 45267/2007.09.11
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.\$ alapján tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Pintérné Kecskés Éva
sz.név: Kecskés Éva
szül. : 1966
a.név : Lipniczky Éva
cím : 2120 DUNAKESZI Barátság útja 39. 1/8.

6. tulajdoni hányad: 187/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 45267/2007.09.11
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.\$ alapján tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név : Kecskés Tibor
sz.név: Kecskés Tibor
szül. : 1971
a.név : Lipniczky Éva
cím : 2120 DUNAKESZI Barátság útja 22. 1. emelet 6.

7. tulajdoni hányad: 1800/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 37965/2008.04.26
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kettler Bernadett
sz.név: Sipos Bernadett
szül. : 1973
a.név : Szabó Katalin Mária
cím : 2600 VÁC Káptalan utca 10. I/4.

8. tulajdoni hányad: 279/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 41697/2008.06.30
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Protár Ferenc Sándorné
sz.név: Lipniczky Teréz
szül. : 1950
a.név : Tóth Terézia
cím : 2151 FÓT Madách Imre utca 45.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11787/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 053/29 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

10. tulajdoni hányad: 279/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 41697/2008.06.30
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Lipniczki Gyula
sz.név: Lipniczki Gyula
szül. : 1954
a.név : Tóth Terézia
cím : 2131 GÖD Szamos utca 5.
11. tulajdoni hányad: 279/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 41697/2008.06.30
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Tardy Istvánné
sz.név: Lipniczki Magdolna
szül. : 1956
a.név : Tóth Terézia
cím : 2120 DUNAKESZI Attila utca 6/A.
12. tulajdoni hányad: 1680/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 33067/2017.02.13
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Tolnai-Szabó Tímea Mária
sz.név: Jasztrabszky-Szabó Tímea Mária
szül. : 1987
a.név : Szabó Judit Mária
cím : 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS Leadó utca 139.
13. tulajdoni hányad: 1680/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 33067/2017.02.13
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Melinda Judit
sz.név: Szabó Melinda Judit
szül. : 1985
a.név : Szabó Judit Mária
cím : 2120 DUNAKESZI Petőfi Sándor utca 20.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11787/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 053/29 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 600/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 160725/2022.06.22
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Lengyel György
sz.név: Lengyel György
szül. : 1965
a.név : Dömötör Erzsébet
cím : 2120 DUNAKESZI Bajcsy-Zsilinszky utca 24.

15. tulajdoni hányad: 300/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 160725/2022.06.22
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Budai Zoltánné
sz.név: Juhász Éva
szül. : 1958
a.név : Lengyel Terézia
cím : 2120 DUNAKESZI Tallér utca 8. IV/13.

16. tulajdoni hányad: 300/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 160725/2022.06.22
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szepesi Béláné
sz.név: Juhász Mária
szül. : 1957
a.név : Lengyel Teréz
cím : 2135 CSÖRÖG Székely Bertalan utca 7/A.

17. tulajdoni hányad: 840/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 161662/2022.07.25
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Gyercán Lajosné
sz.név: Száraz Éva
szül. : 1952
a.név : Lengyel Erzsébet Hilda
cím : 2120 DUNAKESZI Bródy Sándor utca 24.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/11787/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 053/29 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

18. tulajdoni hányad: 840/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 161662/2022.07.25
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Hammer Gyula Istvánné
sz.név: Száraz Zsuzsanna
szül. : 1954
a.név : Szabados Erzsébet
cím : 1047 BUDAPEST Perényi Zsigmond utca 58. 2.lph. 2/9.
20. tulajdoni hányad: 840/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 161662/2022.07.25
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Gyercán Lajosné
sz.név: Száraz Éva
szül. : 1952
a.név : Lengyel Erzsébet Hilda
cím : 2120 DUNAKESZI Bródy Sándor utca 24.
Lőrincz Vincéné öröklés jogcímén történt közbenső megszerzésével.
21. tulajdoni hányad: 840/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
jogcím: öröklés 159024/2023.05.23
jogállás: tulajdonos
név : Jóvér Istvánné
sz.név: Lengyel Teréz
szül. : 1935
a.név : László Julianna
cím : 2120 DUNAKESZI Erkel Ferenc utca 3
22. tulajdoni hányad: 840/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 163506/2023.11.22
jogcím: öröklés
utalás: II /19.
jogállás: tulajdonos
név : Bihari Zita
sz.név: Bihari Zita
szül. : 1980
a.név : Száraz Klára Ilona
cím : 2120 DUNAKESZI Dr. Kemény Ferenc utca 8.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11787/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 053/29 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

23. tulajdoni hányad: 2064/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 159168/4/2023.12.17.
jogcím: 2020. évi LXXI. törvény 25. § (1) bekezdés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

24. tulajdoni hányad: 279/18222
bejegyző határozat, érkezési idő: 163717/2024.11.13
jogcím: öröklés
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név : Lipniczki Ferenc Gergely
sz.név: Lipniczki Ferenc Gergely
szül. : 1984
a.név : Papp Vilma Erika
cím : 2120 DUNAKESZI Szakáll Ferenc utca 2.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 53/22 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623930/2021. záradékszámú vázrajz alapján.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161706/2023.04.04
eredeti határozat: 44467/2009.12.15
Vezetékjog
1825 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 159269/2024/2023.11.06.
Vezetékjog
52 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2. (alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11787/2025

2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 053/29 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 4

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11788/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/31 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

5159

13.46

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 105/1497

bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 67911/1996.11.19

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Puskás Istvánné

sz.név: Kövesdi Éva

szül. : 1955

a.név : László Éva

cím : 2120 DUNAKESZI János utca 13.

Egyidejűleg nevezett tulajdonát képező gödi 8/1649.sz.tsz.különlapot megszűn- tettem.

2. tulajdoni hányad: 63/1497

bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Kubicsek Károlyné

sz.név: Gál Mária Juliánna

szül. : 1946

a.név : Lipniczky Mária

cím : 2120 DUNAKESZI Munkácsy Mihály utca 29/A.

3. tulajdoni hányad: 62/1497

bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Gál József

sz.név: Gál József

szül. : 1947

a.név : Lipniczky Mária

cím : 2120 DUNAKESZI Attila utca 8.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11788/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/31 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 275/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 32105/2009.02.12
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Pallos Istvánné
sz.név: Zágoni-Jankó Erzsébet Hajnalka
szül. : 1943
a.név : Veres Erzsébet
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Rozgonyi Piroska utca 10. 2. ajtó

5. tulajdoni hányad: 275/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 32105/2009.02.12
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Zágoni-Jankó György Péter
sz.név: Zágoni-Jankó György Péter
szül. : 1946
a.név : Veres Erzsébet
cím : 8600 SIÓFOK Asztalos utca 91.

6. tulajdoni hányad: 31/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 41260/2009.10.01
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Gál László
sz.név: Gál László
szül. : 1970
a.név : Pásztor Anna
cím : 2621 VERŐCE Garam utca 4.

7. tulajdoni hányad: 31/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 41260/2009.10.01
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Gál György
sz.név: Gál György
szül. : 1974
a.név : Pásztor Anna
cím : 2621 VERŐCE Garam utca 6.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11788/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 053/31 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
II R É S Z

8. tulajdoni hányad: 275/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 40273/2012.08.21
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Száraz György
sz.név: Száraz György
szül. : 1951
a.név : Veres Terézia
cím : 2120 DUNAKESZI Vasút utca 12.
9. tulajdoni hányad: 275/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 40273/2012.08.21
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Fodorné Száraz Marietta Erzsébet
sz.név: Száraz Marietta Erzsébet
szül. : 1947
a.név : Veres Terézia
cím : 1137 BUDAPEST XIII.KER. Jászai Mari tér 4/A. III/2.
10. tulajdoni hányad: 105/1497
bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 43483/2012.12.14
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Kövesdi László
sz.név: Kövesdi László
szül. : 1979
a.név : Szűcs Erzsébet
cím : 2133 SZŐDLIGET Deák Ferenc utca 12.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
- Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/21 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623929/2021. záradékszámú vázrajz alapján.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161010/2023.03.08
eredeti határozat: 44467/2009.12.15
Vezetékjog
900 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11788/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/31 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159270/2024/2023.11.06.
eredeti határozat: 159020/2024/2023.11.06
VezetékJog
26 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(aláállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11789/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/33 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

2883

7.52

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156380/2/2023.02.15

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: földkiadás tulajdoni hányad: 0/1 67954/1996.11.19

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Vass Lajosné

sz.név: Sógor Katalin

szül. : 1945

a.név : Horváth Margit

cím : 2131 GÖD Babits Mihály utca 19.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156380/2/2023.02.15

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/20 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623928/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156380/2/2023.02.15

eredeti határozat: 44467/2009.12.15

Vezetékjog

497 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 159271/2024/2023.11.06.

Vezetékjog

15 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.

(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11789/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/33 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11790/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/35 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó

4

3969

10.36

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 157003/2/2023.03.08

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Holovics Katalin

sz.név: Holovics Katalin

szül. : 1956

a.név : László Katalin

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 131.

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 157003/2/2023.03.08

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Gáspárné Holovics Györgyi

sz.név: Holovics Györgyi

szül. : 1960

a.név : László Katalin

cím : 1238 BUDAPEST Hősök tere 37.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 157003/2/2023.03.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/19 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623927/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 157003/2/2023.03.08

eredeti határozat: 43776/2009.11.27.

Vezetékjog

677 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11790/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 053/35 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159272/2024/2023.11.06.
Vezetékjog
20 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11791/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/37 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

2966

7.74

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 156517/2/2023.02.20

eredeti határozat: 39680/2014.10.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Neszt Miklós Pál

sz.név: Neszt Miklós Pál

szül. : 1988

a.név : Hilbert Magdolna Krisztina

cím : 1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 65.

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 156517/2/2023.02.20

eredeti határozat: 39680/2014.10.06

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Neszt Orsolya Rita

sz.név: Neszt Orsolya Rita

szül. : 1990

a.név : Hilbert Magdolna

cím : 1153 BUDAPEST XV.KER. Eötvös utca 65.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156517/2/2023.02.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 053/18 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623926/2021 számon záradékolt változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156517/2/2023.02.20

Vezetékjog

501 m2 nagyságú területre, eredeti bejegyzés száma: 44467/2009.12.15.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11791/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 053/37 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159273/2024/2023.11.06.
Vezetékjog
15 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11792/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/39 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

4

6540

17.07

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 156382/2/2023.02.15

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Bennerné Tóth Mária

sz.név: Tóth Mária

szül. : 1962

a.név : László Mária

cím : 2151 FŐT Boróka utca 8.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156382/2/2023.02.15

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/17 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623925/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156382/2/2023.02.15

eredeti határozat: 44467/2009.12.15

Vezetékjog

1086 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159274/2024./2023.11.06.

Vezetékjog

32 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.

(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel

létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11792/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/39 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11793/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/41 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó

4

3594

9.38

LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 344/1034

bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Jánoska Róbertné

sz.név: Koncsik Erzsébet

szül. : 1954

a.név : Koncsik Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Ifjúság utca 27.

2. tulajdoni hányad: 115/1034

bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Koncsik Pál

sz.név: Koncsik Pál

szül. : 1950

a.név : Holovics Borbála

cím : 2151 FÓT Rév út 27.

3. tulajdoni hányad: 116/1034

bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01

eredeti határozat: 45267/2007.09.11

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Vavrik Istvánné

sz.név: Koncsik Borbála

szül. : 1954

a.név : Holovics Borbála

cím : 2120 DUNAKESZI Táncsics Mihály utca 14.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11793/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 053/41 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 172/1034
bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01
eredeti határozat: 38293/2018.07.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Hegedűs László
sz.név: Hegedűs László
szül. : 1955
a.név : Koncsik Terézia
cím : 2120 DUNAKESZI Árpád utca 50.
5. tulajdoni hányad: 172/1034
bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01
eredeti határozat: 38293/2018.07.19
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Hegedűs Sándor Tamás
sz.név: Hegedűs Sándor Tamás
szül. : 1960
a.név : Koncsik Terézia
cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 5.
6. tulajdoni hányad: 115/1034
bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01
eredeti határozat: 30628/2019.01.11
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Koncsik György
sz.név: Koncsik György
szül. : 1979
a.név : Lengyel Melitta
cím : 1096 BUDAPEST Haller utca 80-82. A.lph. I/5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/16 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623924/2021. záradékszámú vázrajz alapján.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156800/2/2023.03.01
eredeti határozat: 44467/2009.12.15
Vezetékjog
587 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11793/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/41 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159275/2024/2023.11.06.
Vezetékjog
17 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(aláállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11794/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/43 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

5845

15.26

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 2240/6840

bejegyző határozat, érkezési idő: 159449/2023.02.15

eredeti határozat: 42212/2011.09.28

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Németh Orsolya

sz.név: Németh Orsolya

szül. : 1976

a.név : Szabó Márta Ilona

cím : 2097 PILISBOROSJENŐ Eper köz 8.

2. tulajdoni hányad: 3450/6840

bejegyző határozat, érkezési idő: 159449/2023.02.15

eredeti határozat: 32535/2019.02.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szűcsné Tóth Irén

sz.név: Tóth Irén

szül. : 1962

a.név : Németh Irén

cím : 2133 SZŐDLIGET Nyárfa köz 28.

3. tulajdoni hányad: 1150/6840

bejegyző határozat, érkezési idő: 159449/2023.02.15

eredeti határozat: 32535/2019.02.19

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Pitukné Tóth Krisztina

sz.név: Tóth Krisztina

szül. : 1969

a.név : Németh Irén

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 55.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11794/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 053/43 helyrajzi szám

Szektor: 61

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159449/2023.02.15
- Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/14 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623923/2021. záradékszámú vázrajz alapján.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 159449/2023.02.15
eredeti határozat: 44467/2009.12.15
Vezetékjog
1083 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159276/2024/2023.11.06.
Vezetékjog
32 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2. (alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11795/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/45 helyrajzi szám**"címképzés alatt"****I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

4

3657

9.54

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 156385/2/2023.02.15

eredeti határozat: 36852/2015.06.17

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Salgó Miklós

sz.név: Salgó Miklós

szül. : 1956

a.név : László Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 9.

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 156385/2/2023.02.15

eredeti határozat: 36852/2015.06.17

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Salgó Erzsébet

sz.név: Salgó Erzsébet

szül. : 1962

a.név : László Erzsébet

cím : 2120 DUNAKESZI Madách Imre utca 6. II/2

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156385/2/2023.02.15

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/13 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623922/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156385/2/2023.02.15

eredeti határozat: 44467/2009.12.15

Vezetékjog

1091 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11795/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/45 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159277/2024/2023.11.06.

Vezetékjog

33 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11797/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/47 helyrajzi szám**"címkézés alatt"****I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

5063

13.21

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 156506/2/2023.02.20

eredeti határozat: 41939/2006.10.02

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Kadosa Melinda

sz.név: Kadosa Melinda

szül. : 1978

a.név : Illés Margit

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 44.

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 156506/2/2023.02.20

eredeti határozat: 41939/2006.10.02

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Kadosa Norbert

sz.név: Kadosa Norbert

szül. : 1979

a.név : Illés Margit

cím : 2120 DUNAKESZI Duna utca 18.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156506/2/2023.02.20

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 053/12 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623921/2021 számon záradékolt változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156506/2/2023.02.20

Vezetékjog

1533 m2 nagyságú területre, eredeti bejegyzés száma: 44467/2009.12.15.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11797/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 053/47 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 159278/2024/2023.11.06.
eredeti határozat: 159020/2024/2023.11.06
Vezetékjog
46 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.
(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel
létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11798/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/49 helyrajzi szám

"címképzés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

4

6801

17.75

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 434/2267

bejegyző határozat, érkezési idő: 156383/2/2023.02.15

eredeti határozat: 41939/2006.10.02

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Mihály

sz.név: Tóth Mihály

szül. : 1934

a.név : Sziráki Mária

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 47.

2. tulajdoni hányad: 433/2267

bejegyző határozat, érkezési idő: 156383/2/2023.02.15

eredeti határozat: 41939/2006.10.02

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Andráskai Ferenc

sz.név: Andráskai Ferenc

szül. : 1951

a.név : Nagy Ilona

cím : 1063 BUDAPEST Bajnok utca 16. földszint 4.

3. tulajdoni hányad: 1400/2267

bejegyző határozat, érkezési idő: 156383/2/2023.02.15

eredeti határozat: 41939/2006.10.02

jogcím: 1993.évi II.tv.12/E.§ alapján tulajdoni hányad: 0/1

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Tóth Mihály

sz.név: Tóth Mihály

szül. : 1934

a.név : Sziráki Mária

cím : 2120 DUNAKESZI Fő út 47.

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11798/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 053/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 156383/2/2023.02.15

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 053/11 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623920/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 156383/2/2023.02.15

eredeti határozat: 44467/2009.12.15

Vezetékjog

2133 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 156383/2/2023.02.15

eredeti határozat: 42310/2010.07.08

Vezetékjog

779;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 159279/2024/2023.11.06.

Vezetékjog

64 m2 nagyságú területre - a VB-271/2023-K2 engedélyszám - "Göd Kelet - Samsung 2.

(alállomás) 132 kV-os összeköttetés; Göd Kelet-Samsung 2. I. jelű 76/132 kV-os földkábel létesítése", a 623258/2023. záradékszámú vázrajz alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11799/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 099/27 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	6	4604	6.40	

2. bejegyző határozat: 64258/1997.06.19
Kárpótlás

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 64258/1997.06.19
jogcím: árverési vétel
jogállás: tulajdonos
név : Kürtössy Endréné
sz.név: Schneider Zsuzsanna
szül. : 1943
a.név : Laczó Katalin
cím : 2131 GÖD Madách utca 3.

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32044/2010.02.15
Vezetékjog
19 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40768/2010.06.22
Vezetékjog
401;m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34529/2012.03.02
Gázvezeték szolgalmi jog
4926/1979.07.26. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11799/2025
2025.04.04

GÖD Szektor : 61
Külterület 099/27 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34529/2012.03.02
Bányaszolgalmi jog
53031/1989.05.15. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11800/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 099/28 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	6	2452	3.41	

2. bejegyző határozat: 64257/1997.06.19
Kárpótlás

I I R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64257/1997.06.19

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Mladek Ferenc György

sz.név: Mladek Ferenc György

szül. : 1942

a.név : Mihály Ilona

cím : 2600 VÁC Tabán utca 15/B. 1.

I I I R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40769/2010.06.22

Vezetékjog

227;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34530/2012.03.02

Gázvezeték szolgalmi jog

4926/1979.07.26. számú bejegyzés ranghelyén.

jogosult:

név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331

cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34530/2012.03.02

Bányaszolgalmi jog

53031/1989.05.15. számú bejegyzés ranghelyén.

jogosult:

név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331

cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11800/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 099/28 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11802/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 099/29 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. szántó		6	1634	2.27	

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 65883/1995.07.31
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Dr. Bollog Gábor
sz.név: Bollog Gábor
szül. : 1971
a.név : Virág Erzsébet
cím : 2131 GÖD Erdész utca 4.

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69611/1998.11.24
Perindítás
3.P.20639/1998/2.
jogosult:
név: DUNAKESZI VÁROSI BÍRÓSÁG
cím : 2120 DUNAKESZI Verseny utca 12.
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 40770/2010.06.22
VezetékJog
218;m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34531/2012.03.02
Gázvezeték szolgalmi jog
4926/1979.07.26. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 34531/2012.03.02
Bányaszolgalmi jog
53031/1989.05.15. számú bejegyzés ranghelyén.
jogosult:
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11802/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 099/29 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11803/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 099/30 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill

. szántó

6

1633

2.27

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 67035/2002.08.01

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Mladek Ferenc György

sz.név: Mladek Ferenc György

szül. : 1942

a.név : Mihály Ilona

cím : 2600 VÁC Tabán utca 15/B. 1.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53031/1989.05.15

Bányaszolgalmi jog

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ - ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10625790

cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári út 28.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 4926/1979.07.26

Vezetékjog

jogosult:

név: MOL MAGYAR OLAJ - ÉS GÁZIPARI NYRT. törzsszám: 10625790

cím : 1117 BUDAPEST Dombóvári út 28.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40771/2010.06.22

Vezetékjog

246;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30313/2015/2014.09.19

Bányaszolgalmi jog

144 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331

cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11803/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor : 61

Külterület 099/30 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11804/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 099/31 helyrajzi szám

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. szántó

6

1259

1.75

II R É S Z**4. tulajdoni hányad: 1/2**

bejegyző határozat, érkezési idő: 155845/2020.03.11

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Papp Tamás

sz.név: Papp Tamás

szül. : 1987

a.név : Széll Éva

cím : 2640 SZENDEHELY Nagydomb utca 19.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 155845/2020.03.11

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Papp András

sz.név: Papp András

szül. : 1983

a.név : Széll Éva

cím : 2131 GÖD Jávorka Sándor utca 12.

III R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40772/2010.06.22**

VezetékJog

288;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11805/2025

2025.04.04

GÖD Szektor: 61

Külterület 099/32 helyrajzi szám

I R É S Z**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. szántó	6	573	0,80	

2. bejegyző határozat: 64253/1997.06.19
Kárpótlás**II R É S Z****3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 42218/2012/2011.08.01

jogcím: végrendeleti öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : Kriksz István

sz.név: Kriksz István

szül. : 1964

a.név : Stéh Anna

cím : 2600 VÁC Hunyadi János utca 16.

III R É S Z**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40773/2010.06.22**

Vezetékjog

283;m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11806/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 099/46 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. szántó

6

1.1296

15.70

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 159032/2023.05.23

eredeti határozat: 64260/1997.06.19

jogcím: árverési vétel 64260/1997.06.19

jogállás: tulajdonos

név : Schöffner Ferenc Pál

sz.név: Schöffner Ferenc Pál

szül. : 1944

a.név : Kritza Rózsa

cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Károly körút 5. C.lph.1. emelet 8.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 159032/2023.05.23

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 099/25 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623956/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 159032/2023.05.23

eredeti határozat: 40765/2010.06.22

Vezetékjog

5 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 159032/2023.05.23

eredeti határozat: 35586/2013.05.31

Vezetékjog

2 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: MAVIR ZRT. törzsszám: 12550753

cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Anikó utca 4.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11806/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 099/46 helyrajzi szám
Szektor : 61

Folytatás az előző lapról	
III R É S Z	
6.	bejegyző határozat, érkezési idő: 160014/2023.06.30 eredeti határozat: 34527/2012.03.02 Bányaszolgalmi jog 4438 m2 nagyságú területre, az Alag-Vác II DN400-es gázvezeték biztonsági övezete, eredeti határozatszám: 4926/1979.07.26. és 53031/1989.05.15. jogosult: név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331 cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5
7.	bejegyző határozat, érkezési idő: 162560/2/2023.10.13 Vezetékjog 14 m2 nagyságú területre (VB-277/2023). jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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

TULAJDONILAP VÉGE



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11808/2025

2025.04.04

GÖD

Szektor: 61

Külterület 099/48 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. szántó

6

1.1926

16.58

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 161011/2023.08.08

eredeti határozat: 69172/2002.10.04

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Schöffner Ferenc Pál

sz.név: Schöffner Ferenc Pál

szül. : 1944

a.név : Kritza Rózsa

cím : 1075 BUDAPEST VII.KER. Károly körút 5. C.lph.1. emelet 8.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 161011/2023.08.08

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Göd, külterület, 099/26 helyrajzi számú ingatlan megosztása során a 623955/2021. záradékszámú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 161011/2023.08.08

eredeti határozat: 32044/2010.02.15

Vezetékjog

12 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 161011/2023.08.08

eredeti határozat: 40767/2010.06.22

Vezetékjog

350 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/11808/2025
2025.04.04

GÖD
Külterület 099/48 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 161011/2/2023.08.08
eredeti határozat: 34528/2012.03.02
Bányaszolgalmi jog
, 53031/1989.05.15. számú bejegyzés ranghelyén, valamint a 4926/1979.07.26. számú bejegyzés ranghelyén, 5750 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. törzsszám: 12543331
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 5
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 162560/2/2023.10.13
Vezetékjog
48 m2 nagyságú területre (VB-277/2023).
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

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