



Értékbecslési Szakvélemény

Azonosító: GÖDE2502501

Példány: Elektronikusan került kiadásra



***A 2131 Göd, Rómaiak útja (hrsz. 7051, 7052, 7053,
7054, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7062,
7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070, 7071,
7072, 7073, 7074, 7075, 7076, 7077, 7078, 7079, 7080,
7081, 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 7087, 7088)
alatt található ingatlanok értékelése***

2025. február 13.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
Paraméterek.....	5
ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK	7
A hozadéki (maradvány) értékelés	7
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	11
Az értékelés folyamata	11
Technikai táblázat.....	11
Tulajdoni lapok	15
Térképmásolat telekhatárok ellenőrzése	54
Építéshatósági helyzet.....	55
Az ingatlan hasznosítása.....	57
Ingatlanpiaci környezet	57
Piaci körkép – ingatlan befektetések.....	65
Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	70
Eszközök összehasonlító értékelése	72
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján	73
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei	73
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei	74
Fajlagos értékek korrekciója	74
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY	75

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON International Kft. elkészítette az 2131 Göd, Rómaiak útja mentén található 38 db hrsz. értékelését.

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

Az értékelt ingatlan Budapesttől északra (9 km) a Duna folyó bal partján elhelyezkedő Göd városban elhelyezkedő 38 db helyrajzi számból álló ~11,5 Ha területű ingatlanegyüttes. A település és azon belül a terület jól megközelíthető a 2-es főút és az M2 autópálya irányából is. A vizsgált terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, területe sík, a birtoktest alakja téglalap, közvetlen közterületi kapcsolattal (szilárd burkolat nélküli út) rendelkezik. A terület Alsógöd településrészen a Nemeskéri-Kiss Miklós útról nyíló Rómaiak útja mentén helyezkedik el. Környezetében a Rómaiak útja mellett (DNy) kialakult lakóövezet (Lke-4), észak-nyugati oldalán termőföldként hasznosított terület (Má-1), észak-keleti oldalán termőföld (Má-1), illetve távolabb új építésű lakóterület (Lke-10) található. A dél-keleti oldalon termőföldön kívül, a tűzoltószertár, telephely (Lke-4b), illetve temető (Kt) található. A terület tágabb környezetében erős hangsúllyal van jelen a Samsung SDI Magyarország gyártelepe. A város az ingatlan környezetében jelenleg is folyamatos átalakuláson megy keresztül, mely a terület hasznosítása tekintetében is jelentős potenciált képviselhet. Szakmai véleményünk szerint a terület elhelyezkedése alapján kertvárosi jellegű lakóövezeti hasznosításra a legalkalmasabb, mely egyezik a Településszerkezeti tervekben rögzítettekkel is.

A terület övezeti besorolása Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete alapján Má-1, „Általános mezőgazdasági (távlatilag funkciót váltó, mezőgazdasági építmények elhelyezését korlátozottan megengedő mezőgazdálkodási területek)”. A hatályos övezeti besorolás alapján a kialakítható legkisebb telekméret 100 000 m², a megengedett legnagyobb beépíthetőség 0,1 m²/m². Szakmai véleményünk szerint a jelenlegi övezeti besorolás szerinti rendkívül alacsony beépíthetőség miatt a terület fejlesztése nem reális. A megbízóval történt egyeztetés alapján az értékelést a szakmai megítélésünk szerinti legjobb hasznosítás (kertvárosi jellegű lakóövezet kialakítása) szerint végeztük el, melynek feltétele a helyi építési szabályzat módosítása.

Az ingatlanok tulajdonosa az ATID KFT (1/1), a területek tehermentesek. Az egyes földrészek megnevezése „kivett beépítetlen terület”, mely értelmében a terület termelés alól történő kiemelése megtörtént, a belterületbe csatolása 2006 évi bejegyző határozattal valósult meg.

Az e-közmű térképen elérhető információk alapján a Rómaiak útja mentén (mely a vizsgált ingatlan mellett közvetlenül helyezkedik el) minden közmű (víz, csatorna, elektromos áram, földgáz, kommunikáció) elérhető, de a terület esetleges ellátására alkalmas szabad közműkapacitásokról nincs információnk. A közműkapacitások rendelkezésre állását egy esetleges fejlesztési koncepció konkrét igényei alapján lehet és szükséges megvizsgálni, jelen értékelés számításai során szakérti becslést alkalmaztunk.

Az értékelés során maradványérték számítás alapú értékelési módszert alkalmaztunk. A terület egyedi jellege és adottságai miatt piaci összehasonlító elemzés és a hozamszámítás nem végezhető el. Az ingatlan fejlesztésre potenciálisan alkalmas jellege miatt a maradványértékszámítás módszer eredményét tekintettük az ingatlanra érvényes becsült értéknek.

Az ingatlan piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

1 540 000 0000 Ft-ra, azaz

egymilliárd ötszáznegyvenmillió forint

becsüljük. A becsült érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz és az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkozik.

Különleges értékelési szempontként a területen kertvárosi jellegű lakóövezet kialakítása feltételezzük, melynek feltétele a helyi építési szabályzat módosítása.

PARAMÉTEREK

Értékelt vagyontárgy:	kivett beépítetlen terület
Címe tulajdoni lap szerint:	Göd Belterület
Címe természetben:	2131 Göd, Rómaiak útja
GPS koordináta	47.6842, 19.1475
Hrsz:	7051-7088
Művelési ága:	kivett beépítetlen terület
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	ATID KFT. cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Helyszíni szemle időpontja:	2025. február 04.
Értékelés kiadásának dátuma:	2025. február 13.
Értékelt vagyonelemek:	
Földterület	115 437 m ²
Felépítmények száma	0 db

Hrsz	Művelési ág	Terület nagysága (m ²)
7051	kivett beépítetlen terület	7 280
7052	kivett beépítetlen terület	7 277
7053	kivett beépítetlen terület	7 282
7054	kivett beépítetlen terület	7 280
7055	kivett beépítetlen terület	1 742
7056	kivett beépítetlen terület	1 739
7057	kivett beépítetlen terület	1 749
7058	kivett beépítetlen terület	1 744
7059	kivett beépítetlen terület	1 745
7060	kivett beépítetlen terület	1 742
7061	kivett beépítetlen terület	1 745
7062	kivett beépítetlen terület	1 037
7063	kivett beépítetlen terület	1 036
7064	kivett beépítetlen terület	1 036
7065	kivett beépítetlen terület	1 036
7066	kivett beépítetlen terület	4 150
7067	kivett beépítetlen terület	2 294
7068	kivett beépítetlen terület	3 612
7069	kivett beépítetlen terület	3 617
7070	kivett beépítetlen terület	2 296
7071	kivett beépítetlen terület	2 300
7072	kivett beépítetlen terület	2 302
7073	kivett beépítetlen terület	2 297
7074	kivett beépítetlen terület	642
7075	kivett beépítetlen terület	640
7076	kivett beépítetlen terület	4 691
7077	kivett beépítetlen terület	4 694
7078	kivett beépítetlen terület	1 281
7079	kivett beépítetlen terület	1 278
7080	kivett beépítetlen terület	1 281
7081	kivett beépítetlen terület	4 694
7082	kivett beépítetlen terület	3 619
7083	kivett beépítetlen terület	4 859
7084	kivett beépítetlen terület	4 852
7085	kivett beépítetlen terület	4 855
7086	kivett beépítetlen terület	2 426
7087	kivett beépítetlen terület	2 432
7088	kivett beépítetlen terület	4 855
Összesen:	38 db	115 437

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

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Mindezekon túl az értékelés elkészítése megfelel a Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII. 01.) számú ajánlásának, és az ISO 9001 minőségbiztosítási szabvány szerint tanúsított rendszer követelményeinek.

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

Budapest, 2025. február 13.

Tisztelettel:

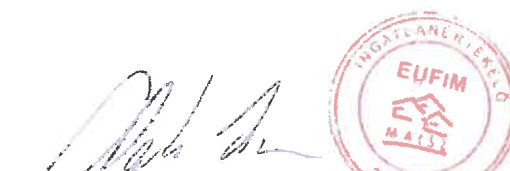


MARTONOSINÉ FARKAS ÉVA
divízióvezető

Az értékelést ellenőrizte és készítette:



MARTONOSINÉ FARKAS ÉVA
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 6067,
MRICS, MSc RE
OKJ 54 3439 02,
törzslap sz: 6/16/2006
névjegyzék ssz: Pest Megye: 353/1999.



OLÁH ISTVÁN
senior ingatlan értékbecslő,
OKJ 52 341 03 0001 54 01
törzslap sz: 5/23/09
névjegyzék ssz. 08303
EUFIM 2014/224

ÉRTÉKBESZLÉSI SZÁMÍTÁSOK

Az értékelés során a piaci összehasonlító és a hozam alapú értékelési módszereket alkalmaztuk

Alkalmazott módszerek:	Jelenlegi értékelés	
	Súlyozás	
Maradványérték	100 % (fő módszer)	1 540 000 E Ft
Elfogadott összes becsült érték		1 540 000 E Ft

A becsült érték megoszlását az értékelt helyrajzi számok között a 10. oldal tartalmazza.

A HOZADÉKI (MARADVÁNY) ÉRTÉKELÉS

A terület rész legjobb hasznosítása szakmai véleményünk szerint a terület felparcellázása, és e telkek ütemezett értékesítése.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan a folyamatos telkek értékelésből képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz származó jövőben várható vagyoni előnyöket a felmerülésük időpontjában vesszük figyelembe, nem tekintve el a jövedelmek különböző időponthoz kapcsolódó realizálódásától.

A költségek felmerülésére az értékesítési periódus teljes időtartama alatt szakaszosan számítunk, kivéve, ha a telkek értékesítéséhez az adott kivitelezési munka egészének elvégzése feltétlen szükséges.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből az annuitás számítás módszerével határoztuk meg a nettó jelenértéket. A becsléshez felhasználtuk az Építőipari költségbecslési segédlet 2024-as kiadását, illetve iparági tapasztalatainkra is hagyatkoztunk.

Első lépésben az egyes tömbök fejlesztés során improduktív területméreteit határoztuk meg. Ez a mutató a jelenlegi utak, tervezett csapadékvíz elvezetések területigényének biztosítása után maradó hasznos területet adta eredményül.

Második lépésben feltérképeztük az értékesítési árakat, a helyi piac, az értékelt ingatlan piaci szegmensének megfelelően a környezetben előforduló értékelési árak, valamint a tervezett értékesítési periódus, valamint a tervezett értékesítési start alapján határoztuk meg, és amit a 2-6 éves értékesítési periódus során állandónak tekintettünk.

Harmadik lépésben megbecsültük az egyes tömbök még hátralevő közművesítés munkáinak volumenét és költségeit.

Negyedik lépésben a tervezett elméleti bevételek és költségek különbségéből a tervezett értékesítési periódus hosszával az annuitás számolás egyenletes bevételét számoltuk.

Ötödik lépésben becsültünk egy elméleti tőkésítési rátát, ami az ingatlanfejlesztés kockázatával arányos.

1. lépés: A vizsgált terület téglalap alakú, melynek hosszabb oldala a Rómaiak útjával párhuzamos. A Rómaiak útja alkalmas a tömbön belül kialakítandó utcák feltárására. A jelenleg szilárd burkolat nélküli utca felújítása / kiépítése ~600 méter hosszúságban 2x1 sáv szélességgel szükséges. A kialakult feltáró útra merőlegesen 5 tömbben (5 zsákutca létrehozásával, oldalanként 10 telekkel) 100 db lakóház építésére alkalmas telek alakítható ki. Az útfejlesztés területigénye a teljes területre vonatkozóan 15%, mely mellett 5% nagyságú parkosított terület (1 park és 1 játszótér) alakítandó ki.

2. lépés - feltérképeztük az értékesítési árakat

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

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

sorsz.	Cím	Telek [m ²]	Telek ár [E Ft]	* Ár [E Ft]	Fajlagos [Ft/m ²]	Megjegyzés
1	Göd, Kinizsi utca	360	16 500	14 850	41 250	Osztatlan közös telekrész (360m ²) - Villany(3x24A.) telken - víz a telken - csatorna a telken Remek elhelyezkedés. Strand a közelben. Gazdasági ingatlan építhető, a közelben lesz egy Lidl és ott a Strand így remek lehetőség befektetésnek is.
2	Göd, Csíz utca	1 439	98 000	88 200	61 293	Nádirigó utca PATAKPART DÉLI lejtő, Felső rész PILISRE PANORÁMÁS Csíz utca ASZFALTOS Fűzike utca a harmadik utcafront Viz, villany, gázcsanak telken belül, csatorna az utcában.
3	Göd, Nádirigó utca	2 000	80 000	72 000	36 000	Göd dinamikus fejlődő, családi házas neveléki részén eladóvá vált építési telek. A telek mérete 2000nm ³ . A telek könnyen megközelíthető, két utcára nyílik, osztható.
4	Göd, Castrum utca	2 707	95 000	85 500	31 585	Eladó 2 db telek egyben, 2 db 3 lakásos társasházra szóló jogerős építési engedéllyel. Lakások átlagos mérete 150 m ² , igényes kialakítással. Helyszín: Göd Oázis Lakópark Castrum utca 5-7. Jól beépített környezet. Telkek mérete: 1.350 és 1.357 m ² .
5	Göd, Jégmadár utca	798	35 000	31 500	39 474	Göd Nevelek részén, Jégmadár utcának a vasút felőli oldalán eladó 798 m ² -es sík területű telek, teljesen kitisztított állapotban. Engedélyezett kétlakásos lakóház tervekkel. Víz, 3 fázisú áram, csatorna, gáz a telken belül található. További részletekért.
6	Göd, Őszapó utca	736	29 990	26 991	36 673	Göd közkedvelt, Nevelek körzetben nyugodt és keresett részén ELADÓ egy családi ház építésére alkalmas telek. Főbb jellemzők: • Kiváló elhelyezkedés a lokáció és környezet miatt. • Zöldövezetben található nyugodt környék, ahol folyamatosan új házak építenek.
7	Göd, Pacsirta utca	758	29 900	26 910	35 501	Eladó Lf3 övezeti besorolású, 25% beépíthetőségű, tereprendezett 758 m ² -es üres telek, Göd Neveleki részén. Az ingatlan 1/1-es tulajdoni jogviszonnyal, tehermentesen eladó. Az építkezés megkezdéséhez szükséges villanypózna és betongyám már telken belül.
8	Göd, Terv utca	700	38 000	34 200	48 857	Nagycsaládosok, Befektetők, vagy csak Kényelmesen Nyugodt Környezetben Élni Szeretők FIGYELEM!!! Eladó Felső Göd csendes, családias, élhető városrészében a meleg víző strand közelében egy 700 m ² -es telek. A telek 17,5 X 40 m-es, utcafrontos megközelíthetőség.
9	Göd, Lenkey utca	1 005	49 900	44 910	44 687	Építési telek Felső Göd központjában Felső-Göd központi részén keresi gazdáját ez a hatalmas építési telek, bevezetett közművekkel. A környék csendes és biztonságos, pár perc sétára óvoda, rendelőintézet, vásárlási lehetőség. Az utcarendezett.
10	Göd, Mayerffy utca	1 333	49 000	44 100	33 083	Eladó összközműves építési telek, melyre 2 különálló, 142 m ² -es családi házra szóló építési engedély van.

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

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

KORREKCIÓ

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

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlanon kialakuló átlagos jellemzőkkel rendelkező egységének becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos árat eredményezi.

A következő táblázat tartalmazza a részletes számítást.

Cím	2131 Göd, Rómaiak útja	Göd, Csíz utca	Göd, Terv utca	Göd, Lenkey utca
Összehasonlító adat sorszáma		2	8	9
Teleknagyság [m²]	923	1 439	700	1 005
* Ár [E Ft]		88 200	34 200	44 910
Fajlagos [Ft/m²]	Értékelt	61 293	48 857	44 687
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra	teljes	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Telekadottságok	lakó övezet, sík	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció	Alsógöd - lakóövezet	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		10%	20%	20%
Használati index	Sansung SDI közelsége	távolabb	távolabb	távolabb
		-5%	-5%	-5%
Építéshatósági besorolás	Lke övezet	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		0%	5%	5%
Telekméret	átlagos	kisebb	kisebb	hasonló
		15%	0%	0%
Jogi szempontok	tiszta tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alternatív hasznosítás	nem jellemző	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Egyéb	nem jellemző	panoráma	nem jell.	bontandó épület
		-5%	0%	5%
Korrigált fajl. ár [Ft/m²]		70 487	58 628	55 859
Átlagos korr. fajlagos ár	61 658	Ft/m ² (bruttó)		

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

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

3. lépés: megbecsültük az egyes tömbök még hátralevő közművesítés munkáinak volumenét és költségeit.

A feltáró út (Rómaiak útja) aszfalt burkolattal történő felújítását/bővítését 3300 m² alapterülettel (2 * 2,75m széles úttest) 99 000 M Ft nagyságrendűre becsüljük.

A tömbön belül kialakítandó 5 db zsákutca útfelületének és járda területek (összesen 17 316 m²) térkő burkolatú kialakításának költségét 744,6 MFt nagyságrendűre becsüljük, melyben az úttest/ járda aránya 75%-25%.

A területen kialakítandó parkosított terület (5%) esetén pihenő park és játszótér (50%-50% arányban) kiépítését modelleztük.

A kialakuló lakóövezetben a szükséges közművek kiépítésének és a szükséges kapacitásbővítés költségét 738,8 MFt nagyságrendűre becsüljük, mely tartalmazza az ivóvíz, szennyvízcsatorna és elektromos áram hálózat kialakítását a telekhatárokig. A csapadékvíz elvezetése helyett szikkasztók kialakítását modelleztük. A folyamatosan szigorodó CO² kibocsátási elvárások miatt a területen földgáz hálózat kiépítésével nem számoltunk, de az elektromos hálózat esetén figyelembe a várható energiaigényt.

4. lépés: a tervezett elméleti bevételek és költségek különbségéből a tervezett értékesítési periódus hosszával az annuitás számolás egyenletes bevételeit számoltuk.

A projekt indítási át az értékelést követő 2 évvel, tervezett értékesítési periódust azt követő 4 évben határoztuk meg.

5. lépésben becsültünk egy elméleti tőkésítési rátát, ami az ingatlanfejlesztés kockázatával arányos.

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

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

A fentieket figyelembe véve a ráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

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

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

A következő elem a magyarországi befektetések kockázati prémiuma azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémium csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 2%-ot vettünk figyelembe.

Az adott szektorba, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, esetünkben 3%-ban becsültük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét. A fentiek alapján a tőkésítési ráta 10%-ra adódott.

Az elvégzett számítások alapján az ingatlan értéke 1 540 000 E Ft-ra adódott.

ALAPADATOK					
(38 db)	115 437 m ²				
Kieső utak, járdák	17 316 m ²	15%			
Kieső egyéb terület (park, játszótér)	5 772 m ²	5%			
Értékesíthető terület	92 349 m ²				
KÖLTSÉGEK					
Útépítés (térkő burkolat, járda, úttest)	744 588 000 Ft	43 000 Ft/m ²			
Útépítés (bekötő út kiépítés 600 m * 5,5 m)	99 000 000 Ft	30 000 Ft/m ²	3 300 m ²		
Közművesítés (víz, csatorna, elektromos)	738 792 000 Ft	8 000 Ft/m ²			
Parkosítás (park, játszótér)	173 160 000 Ft	30 000 Ft/m ²			
Finanszírozási költség	179 942 850 Ft	5%	2		
Profitelváras	193 548 285 Ft	10%			
Összes költség	2 129 031 135 Ft				
VÁRHATÓ BEVÉTELEK					
Várható fajlagos értékesítési ár (Bruttó)	61 658 Ft/m ²	27% Áfa			
Várható fajlagos értékesítési ár (Nettó)	48 550 Ft/m ² +Áfa				
Értékesíthető terület	92 349 m ²				
Bevétel összesen	4 483 543 950 Ft				
Bevétel költségek levonása után össz.:	2 354 512 815 Ft				
Tervezett értékesítési periódus:	4,0 év				
Egyenletes értékesítési bevétel / év	588 628 204 Ft				
Projekt várható indulása	2,00 év múlva induló projekt				
Befektetés elvart hozama	10,00%				
Piaci érték	1 542 043 144 Ft				
Piaci érték kerekítve	1 540 000 000 Ft				

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

Az értékelést Oláh István és Martonosiné Farkas Éva készítette.

Az értékelés típusa helyszíni szemlén alapuló értékelés.

Az értékeléskor a következő kapott adatokat vettük figyelembe: korábban készült ingatlan értékbecslés műszaki adatai, tulajdoni lap, e-közmű térkép, a Megbízótól kapott információk.

Az értékeléskor a következő nyilvános adatokat vettük figyelembe:

- szabályozás
- összehasonlító adatok

Az értékelés során a piaci összehasonlító és a maradványérték számítás értékelési módszereket alkalmaztuk. A vizsgálatok során a maradványérték számítás módszer eredményét tekintettük az ingatlanra érvényes becslő értéknek az inputadatok megbízhatósága miatt.

TECHNIKAI TÁBLÁZAT

Ingatlan 2131 Göd, Rómaiak útja	Telek terület [m ²]	Red. területi szorzó [%]	Red. nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
				Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [€ Ft]
Telek, hrsz. 7051-7088 hrsz (38 db)	115 437	100%	0,00	13 341	1 540 045
Összesen	115 437		0,00		1 540 045
Kerekítve					1 540 000

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

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

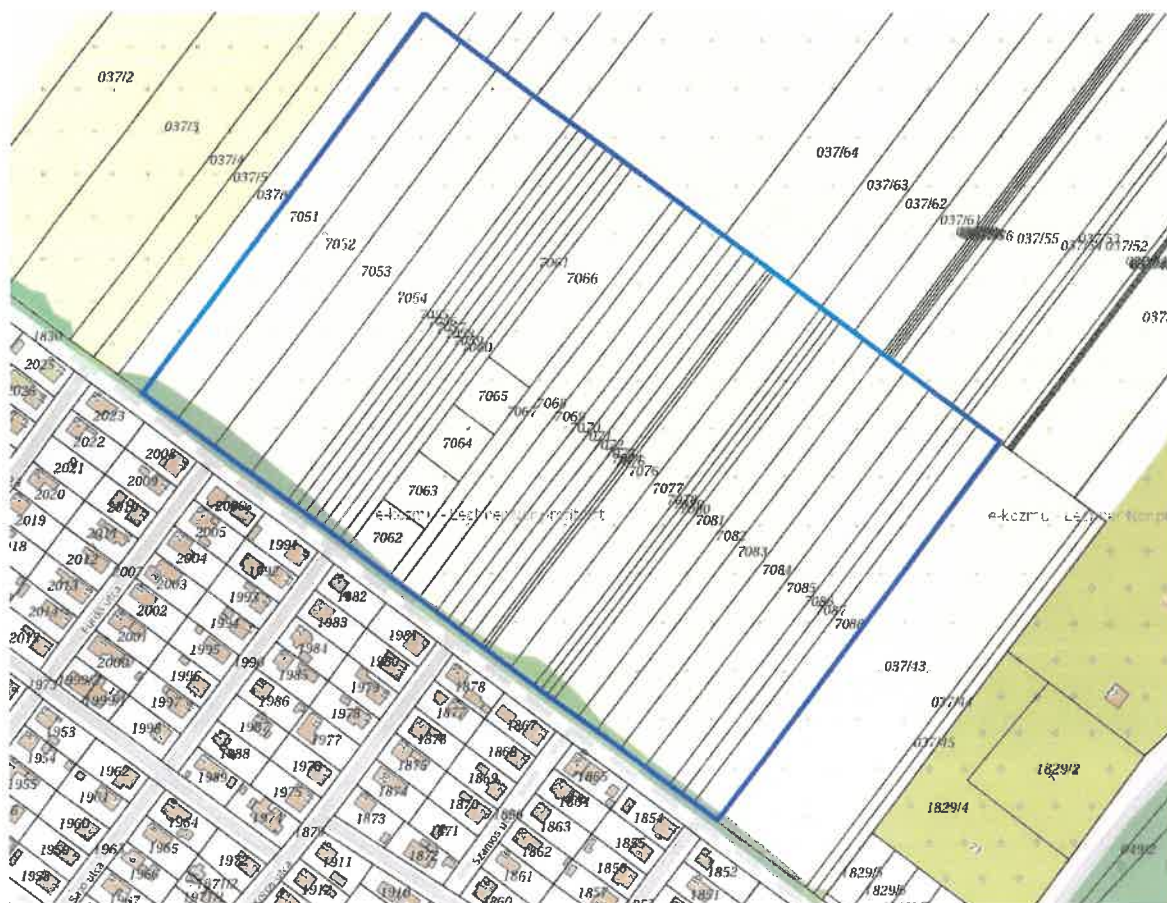
Felhívjuk a figyelmet, hogy telkes ingatlan esetében a megállapított telekérték a beépített állapotra vonatkozik, ugyanezen telek felépítmények nélkül, fejlesztésre alkalmas állapotban a fenti becslő értéknél magasabb értéket is képviselhet.

Hrsz	Művelési ág	Terület nagysága (m ²)
7051	kivett beépítetlen terület	7 280
7052	kivett beépítetlen terület	7 277
7053	kivett beépítetlen terület	7 282
7054	kivett beépítetlen terület	7 280
7055	kivett beépítetlen terület	1 742
7056	kivett beépítetlen terület	1 739
7057	kivett beépítetlen terület	1 749
7058	kivett beépítetlen terület	1 744
7059	kivett beépítetlen terület	1 745
7060	kivett beépítetlen terület	1 742
7061	kivett beépítetlen terület	1 745
7062	kivett beépítetlen terület	1 037
7063	kivett beépítetlen terület	1 036
7064	kivett beépítetlen terület	1 036
7065	kivett beépítetlen terület	1 036
7066	kivett beépítetlen terület	4 150

Hrsz	Művelési ág	Terület nagysága (m²)
7067	kivett beépítetlen terület	2 294
7068	kivett beépítetlen terület	3 612
7069	kivett beépítetlen terület	3 617
7070	kivett beépítetlen terület	2 296
7071	kivett beépítetlen terület	2 300
7072	kivett beépítetlen terület	2 302
7073	kivett beépítetlen terület	2 297
7074	kivett beépítetlen terület	642
7075	kivett beépítetlen terület	640
7076	kivett beépítetlen terület	4 691
7077	kivett beépítetlen terület	4 694
7078	kivett beépítetlen terület	1 281
7079	kivett beépítetlen terület	1 278
7080	kivett beépítetlen terület	1 281
7081	kivett beépítetlen terület	4 694
7082	kivett beépítetlen terület	3 619
7083	kivett beépítetlen terület	4 859
7084	kivett beépítetlen terület	4 852
7085	kivett beépítetlen terület	4 855
7086	kivett beépítetlen terület	2 426
7087	kivett beépítetlen terület	2 432
7088	kivett beépítetlen terület	4 855
Összesen:	38 db	115 437

ELHELYEZKEDÉSI TÉRKÉP





Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

Az értékelt telkek Gödön, Alsógödön, a Rómaiak útja mentén találhatóak.

TULAJDONI LAPOK

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120. Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2491/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7051 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
. Kivett beépítetlen terület		0	7280	0.00	
2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26 Belterületbe csatolás.					
II. RÉSZ					
6. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13 jogcím: vétel utalás: II /5. jogállás: tulajdonos név: ATID KFT. cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4. törzsszám: 12534474					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26 Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/75 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					
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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakcszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2492/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7052 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	

. Kivett beépítetlen terület	0	7277	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /5.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Cnálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/76 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2546/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7053 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

Kivett beépítetlen terület	0	7282	0.00		
2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26					
Belterületbe csatolás.					

II RÉSZ					
7. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /6.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/77 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2494/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7054 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	7280	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/78 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2548/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7055 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fíll.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fíll

. Kivett beépítetlen terület	0	1742	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 36862/2018.06.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /2.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/9 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2549/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 61

Belterület 7056 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1739	0.00

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ

24. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 42171/2006.10.04
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Sándor György
sz.név: Sándor György
szül. :
a.név :
cím :

25. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 42171/2006.10.04
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Sándor Györgyné
sz.név:
szül. :
a.név :
cím : .

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/10 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2551/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7057 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/					
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület					
	0	1749	0.00		
2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26					
Belterületbe csatolás.					
II. RÉSZ					
0. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /7.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/11 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírt:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2499/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7058 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	adatok ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1744	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/12 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2500/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7059 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1745	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /5.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/13 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2501/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7060 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	

. Kivett beépítetlen terület	0	1742	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
7. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /6.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca i2. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szóveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/14 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2502/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7061 helyrajzi szám

1. 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	

Kivett beépítetlen terület	0	1745	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
7. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /6.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/15 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2503/2025

2025.01.23

Szektor: 33

GÖD

Belterület 7062 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	

. Kivett beépítetlen terület	0	1037	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II RÉSZ	
8. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /7.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/16 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Közműhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2504/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7063 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

. Kivett beépítetlen terület	0	1036	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /5.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/17 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körményhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2505/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7064 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

. Kivett beépítetlen terület		0	1036	0.00	

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z	
8. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /7.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/18 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/2506/2025
2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7065 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet	adatok	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	1036	0,00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/19 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2507/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7066 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

. Kivett beépítetlen terület	0	4150	0.00		

2. Bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
8. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II / 7.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/20 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2508/2025

2025.01.23

Szektor: 33

GÖD

Belterület 7067 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 ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	2294	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
8. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /7.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/21 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2509/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7068 helyrajzi szám

1 R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	3612	0,00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z	
8. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /7.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/22 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körményhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2511/2025
2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7069 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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

. Kivett beépítetlen terület	0	3617	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 25/48
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13
jogcím: vétel
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név: ATID KFT.
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.
törzsszám: 125344749. tulajdoni hányad: 23/48
bejegyző határozat, érkezési idő: 30347/2/2018/2016.10.21
jogcím: vétel
utalás: II /7.
jogállás: tulajdonos
név: ATID KFT.
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.
törzsszám: 12534474

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a God 037/23 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal


Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2512/2025

2025.01.23

Szektor: 53

GÖD

Belterület 7070 helyrajzi szám

I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	2296	0.00	

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z				
7. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 37514/2/2013.08.02				
jogcím: vétel				
utalás: II /3-6.				
jogállás: tulajdonos				
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 2131 GÖD Pesti út 81.				
törzsszám: 15731106				

III R É S Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26				
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/24 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.				

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körményhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2515/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7071 helyrajzi szám

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépítetlen terület	0	2300	0.00
----------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

BLRÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13
jogcím: vétel
utalás: II /5.
jogállás: tulajdonos
név: ATID KFT.
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.
törzsszám: 12534474

BLRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/25 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. • Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Vercseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2518/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7072 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	

. Kivett beépítetlen terület	0	2302	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z	
5. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 31911/2/2018.02.07	
jogcim: vétel	
utalás: II /3-4.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/26 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2519/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7073 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület	0	2297	0.00
------------------------------	---	------	------

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13
jogcím: vétel
utalás: II /6.
jogállás: tulajdonos
név: ATID KFT.
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.
törzsszám: 12534474

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/27 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2520/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7074 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	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	642	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/28 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2521/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7075 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv	adatok k.fill
				ha m2	
. Kivett beépítetlen terület					
	0	640	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II / 5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/29 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2522/2025

2025.01.23

Szektor: 33

GÖD

Belterület

7076 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	adatok ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	4691	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /5.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/30 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakcszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2523/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7077 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	4694	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
10. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /9.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/31 helyrajzi számú földrészlet megszűntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2524/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7078 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.	

. Kivett beépítetlen terület	0	1281	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

I R É S Z					
7. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /6.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

I R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szóveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/32 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakcszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2525/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7079 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület		0	1278	0.00	

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
7. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /6.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/33 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Körmányhivatal

Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2526/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7080 helyrajzi szám

1. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.	

Kivett beépítetlen terület	0	1281	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
7. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II / 6.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/34 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2527/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7081 helyrajzi szám

1. 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	

Kivett beépítetlen terület	0	4694	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

2. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

3. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/35 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2528/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7082 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.	

. Kivett beépítetlen terület	0	3619	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/36 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2529/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7083 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai		
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv.
				ha m2	k.fill.

. Kivett beépítetlen terület	0	4859	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
8. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /7.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/37 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2530/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7084 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	
. Kivett beépítetlen terület					
	0	4852	0.00		
2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26					
Belterületbe csatolás.					
II R É S Z					
9. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /8.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					
III R É S Z					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/38 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakcszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2532/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7085 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	

. Kivett beépítetlen terület	0	4055	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ					
15. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /14.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					

III. RÉSZ					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/39 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2534/2025

2025.01.23

Szektor: 33

GÖD

Belterület 7086 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	

. Kivett beépítetlen terület	0	2426	0.00		
2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26					
Belterületbe csatolás.					
II. RÉSZ					
6. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13					
jogcím: vétel					
utalás: II /5.					
jogállás: tulajdonos					
név: ATID KFT.					
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.					
törzsszám: 12534474					
III. RÉSZ					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/40 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.					

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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. • FöldhivatalPest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2535/2025

2025.01.23

GÖD

Szektor: 33

Belterület 7087 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 ter. kat.jöv. ha m2	adatok k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	2432	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II R É S Z	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III R É S Z	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/41 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szerző

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2536/2025

2025.01.23

Szektor: 33

GÖD

Belterület 7088 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alcsztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	

. Kivett beépítetlen terület	0	4855	0.00		

2. bejegyző határozat: 36816/2006.05.26
Belterületbe csatolás.

II. RÉSZ	
6. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 38284/2/2017/2016.09.13	
jogcím: vétel	
utalás: II /5.	
jogállás: tulajdonos	
név: ATID KFT.	
cím: 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.	
törzsszám: 12534474	

III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36816/2006.05.26	
Onálló szöveges bejegyzés keletkezett a Göd 037/42 helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.	

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

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos az ATID Kft.

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: Göd belterület

Művelési ága: kivett beépítetlen terület

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

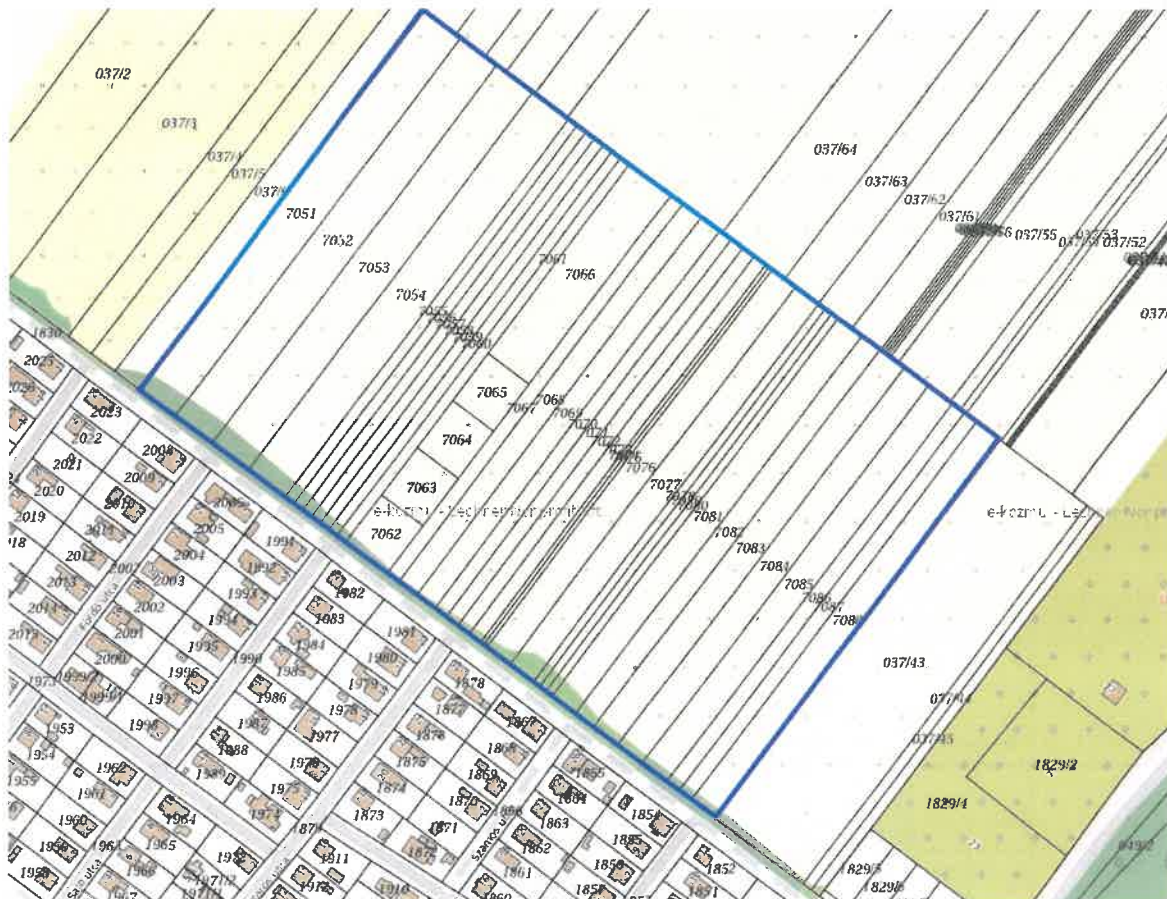
Hrsz	Művelési ág	Terület nagysága (m ²)
7051	kivett beépítetlen terület	7 280
7052	kivett beépítetlen terület	7 277
7053	kivett beépítetlen terület	7 282
7054	kivett beépítetlen terület	7 280
7055	kivett beépítetlen terület	1 742
7056	kivett beépítetlen terület	1 739
7057	kivett beépítetlen terület	1 749
7058	kivett beépítetlen terület	1 744
7059	kivett beépítetlen terület	1 745
7060	kivett beépítetlen terület	1 742
7061	kivett beépítetlen terület	1 745
7062	kivett beépítetlen terület	1 037
7063	kivett beépítetlen terület	1 036
7064	kivett beépítetlen terület	1 036
7065	kivett beépítetlen terület	1 036
7066	kivett beépítetlen terület	4 150
7067	kivett beépítetlen terület	2 294
7068	kivett beépítetlen terület	3 612
7069	kivett beépítetlen terület	3 617
7070	kivett beépítetlen terület	2 296
7071	kivett beépítetlen terület	2 300
7072	kivett beépítetlen terület	2 302
7073	kivett beépítetlen terület	2 297
7074	kivett beépítetlen terület	642
7075	kivett beépítetlen terület	640
7076	kivett beépítetlen terület	4 691
7077	kivett beépítetlen terület	4 694
7078	kivett beépítetlen terület	1 281
7079	kivett beépítetlen terület	1 278
7080	kivett beépítetlen terület	1 281
7081	kivett beépítetlen terület	4 694
7082	kivett beépítetlen terület	3 619
7083	kivett beépítetlen terület	4 859
7084	kivett beépítetlen terület	4 852
7085	kivett beépítetlen terület	4 855
7086	kivett beépítetlen terület	2 426
7087	kivett beépítetlen terület	2 432
7088	kivett beépítetlen terület	4 855
Összesen:	38 db	115 437

A tulajdoni lapon a következő bejegyzések szerepelnek:

- Belterületbe csatolás.
- Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a ... helyrajzi számú földrészlet megszüntetésével.

TÉRKÉPMÁSOLAT TELEKHATÁROK ELLENŐRZÉSE

E-közmű térkép



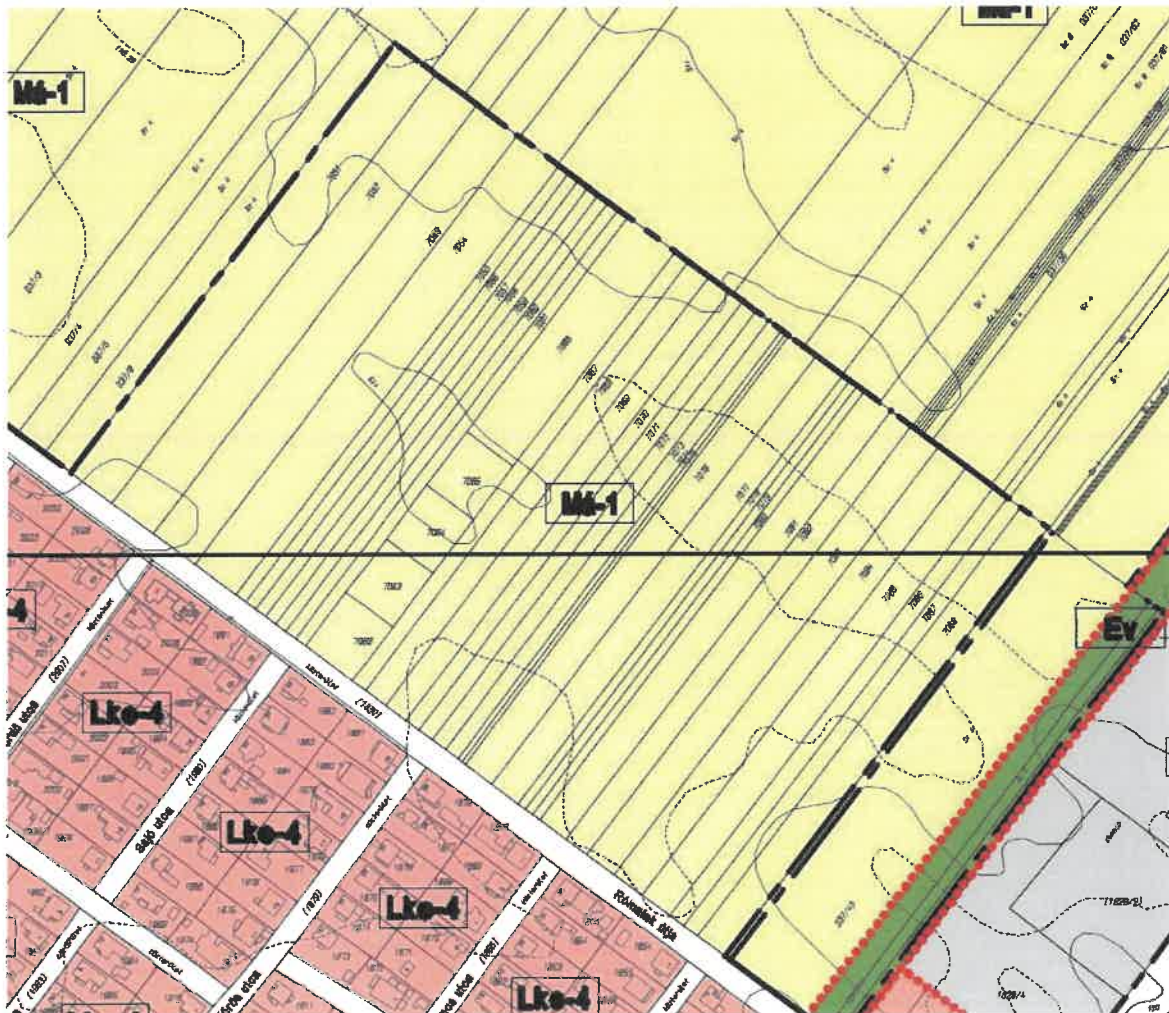
Az ingatlanok beazonosítása és a telekhatárok ellenőrzése megbízói utasítás alapján a csatolt e-közmű térkép alapján történt meg. A területen feleépítmény nem található.

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI HELYZET

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

Övezeti besorolás:	Má-1
Beépítési mód:	Szabadonálló
Beépíthetőség max.:	-
Építménymagasság max.:	3,5 m
Szintterületi mutató:	0,1 m ² /m ²
Minimális zöldfelület:	-

Szabályozási terv részlete:



Forrás: https://or.njt.hu/download/255/resources/EJR_48658966-2019_23f.szab_lyoz_sitervlap.pdf



ÁLTALÁNOS HEZOGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	Az övezet		A telek								
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megegyező legnagyobb beépítettség	A legnagyobb megegyező területi mutató (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	megegyező legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)	%					
3	MÁ-1	S2	100000	-	-	0,1	-	-	-	3,5	

Forrás: https://or.njt.hu/download/255/resources/EJR_16663029-2019_23c.m2.pdf

A jelenlegi hasznosítás megfelel a szabályozásnak, a terület jelentős fejlesztési potenciállal nem rendelkezik.

AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA

Az ingatlan jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll. A bérleti hasznosítás legfeljebb esetijelleggel lehet reális.

INGATLANPIACI KÖRNYEZET

Az értékelés során Göd városon belül, a vasúttól keletre, belterületi lakóövezeti részén kerestünk eladó telkeket.

A telkek között viszonylag nagy volt a szórás (31 - 61 E Ft/m²) az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki állapota, és a felépítmény/telek viszonya miatt. A korrekció során a telek elhelyezkedését, környezetét, közművesítettségét, méretét is figyelembe vettük.

ÖSSZEHASONLÍTÓ PRINTSCREENEK

2025. 02. 11. 16:35

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

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 520 7765

Göd, Csíz utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
98 millió Ft		1439 m ²	
183,890 ezer €			
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	panorámás	Csatorna	utcában

DUPLA FEJTELEK három utcafronttal, két helyrajzi számon

Nádligó utca PATAKPART

DÉLI lejtő,

Felső rész PILISRE PANORÁMÁS

Csíz utca ASZFALTOS

Fűzike utca a harmadik utcafront

Víz, villany, gázcsanak telken belül, csatorna az utcában

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34475800>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 02. 11. 18:36

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

ingatlan.com

Juhászné Babó Krisztina

Petra House



+36 70 940 6307



Göd, Terv utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár 38 millió Ft		Telekterület 700 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Nagycsaládosok, Befektetők, vagy csak Kényelmesen Nyugodt Környezetben Élni Szeretők
FIGYELEM!!!

Eladó Felső Göd csendes, családias, élhető városrészében a meleg vízi strand közelében egy 700 m²-es telek.

A telek 17,5 X 40 m-es, utcafrontos megközelítéssel.

A terület Lke-5 besorolású kertvárosi építési övezetben található, ebből adódóan a telken (a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII. 09.) Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének önkormányzati rendelete alapján) az alábbi funkciójú épületek, építmények helyezhetők el:

- egy rendeltetési egységből álló lakó-, és üdülőépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

2025. 02. 11. 10:38

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

Lke-5 építési övezetben, a (1)-(2) bekezdésben foglaltakon túl további egy, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés akár külön épületben is megengedett, mely épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

Az övezetben elhelyezhető még az építési helyen belül:

- a) a lakóterületi állattartásra vonatkozó külön jogszabály előírásainak megfelelő – maximum 20 m²-es állattartó építmény, oly módon, hogy az a szomszédos telken álló lakóépülettől legalább 10 m-re építhető;
- b) egyéb mezőgazdasági építmény.

A közelben lévő mezőkön, illetve részeken lehetőség nyílik kirándulásra, kerékpározásra, a szabad téren való kikapcsolódásra.

Higgye el érdemes személyesen megnézni és a hasznosításhoz álmokat szőni, terveket készíteni!

Budapesti lakás csere, beszámítás lehetséges.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33075820>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 02. 11. 18:37

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

ingatlan.com

Könyű Brigitta
Otthon Centrum Pesti
Agglomeráció II.

+36 30 326 6093



Göd, Lenkey utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
49,90 millió Ft		1005 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	0.6	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	603	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Építési telek Felső Göd központjában

Felső-Göd központi részén keresi gazdáját ez a hatalmas építési telek, bevezetett közművekkel. A környék csendes és biztonságos, pár perc sétára óvoda, rendelő intézet, vásárlási lehetőség. Az utca rendezett, szépen fejlődik.

LKe-5 besorolású:

30%-os beépíthetőség

Teljes közmű

Alkalmas önálló családi ház építésére.

Két kisebb bontandó épület áll a telken.

FÉNYKÉPEK



2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út



Rómaiak útja



Értékelt ingatlanok jellemző látképe



Fás terület a Rómaiak útja mellett



Értékelt ingatlanok jellemző látképe



Értékelt ingatlanok jellemző látképe



Csatornafedél



Környező mellékutcák



Öregfutó út melletti lakóterület



Rómaiak útja – tűzoltó szertár



Nemeskéri-Kiss M.út – temető



Sírköves telephely



Samsung gyár látképe a Nemeskéri-Kiss Miklós útról

PIACI KÖRKÉP – INGATLAN BEFEKTETÉSEK

Előszó

2024 első felében Magyarországon a piaci tranzakciók összértéke 160 millió eurót ért el, ami 19%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. Ez a visszaesés a kereskedelmi ingatlanpiac szélesebb trendjeit tükrözi, mivel a magas kamatkörnyezet csökkentette a befektetési aktivitást. Az első félévben a prime hozamok csak kisebb változásokat mutattak az előző év végéhez képest.

Több iroda projekt van jelenleg a piacon, és az ESG-protokollok által vezérelt irodai terek használatára és revitalizációjára helyezett fokozott figyelem mellett a jelenlegi kíváncsi megközelítés véget érhet a vártnál gyorsabb kamatcsökkentésekkel. Ez a változás növekvő érdeklődést és bizalmat jelez az eszközösztől iránt, valamint potenciális növekedést a befektetési aktivitásban, ahogy az érintettek alkalmazkodnak az új fenntarthatósági szabványokhoz és a fejlődő piaci körülményekhez.

Regionálisan is a befektetési volumen jelentősen csökkent. Lengyelország vezet a rangsorból a legnagyobb tranzakciós volumennel, 1 649 millió euróval, amely a Közép- és Kelet-Európai (CEE) tranzakciók 60%-át teszi ki, ezt követi a Cseh Köztársaság 20%-kal. A legtöbb globális intézményi befektető a geopolitikai kockázatokat kulcsfontosságú tényezőnek tekinti befektetési döntéseikben. Magyarország befektetési aktivitása, amelyet a geopolitikai konfliktusok közelsége befolyásol, hangsúlyozza ezen aggályok relevanciáját.



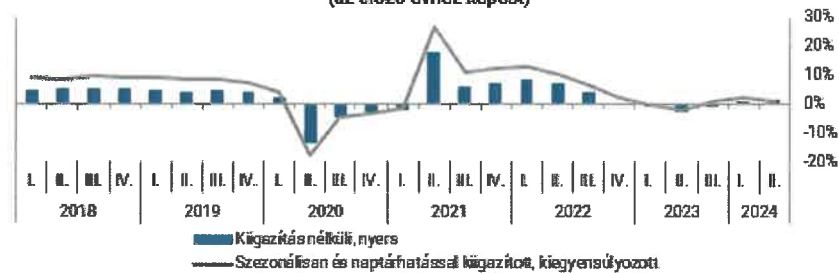
Attila Balogh
Head of Capital Markets
ESTON International

Kereskedelmi ingatlanbefektetés H1 2024 | Magyarország

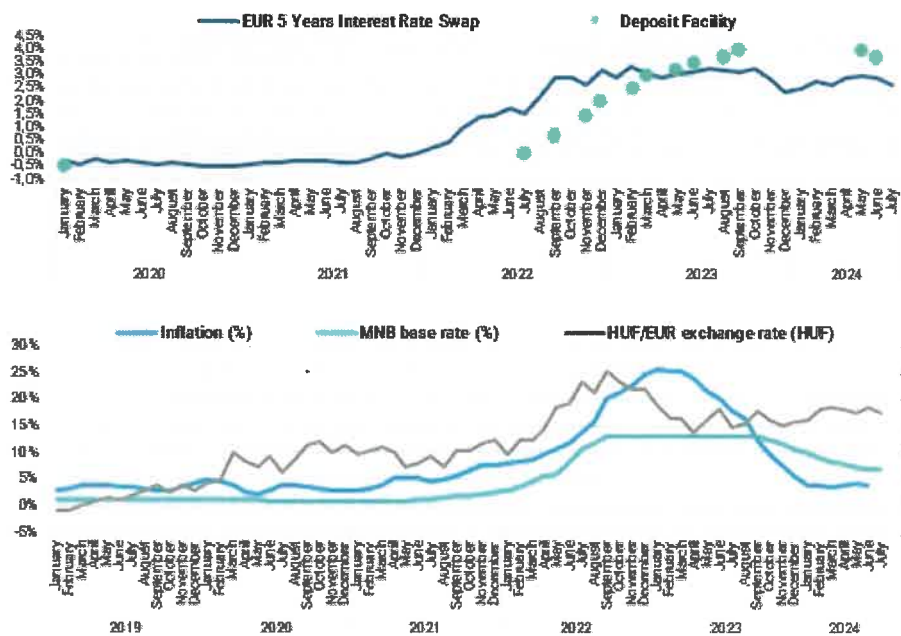
Gazdasági összefoglaló

- Magyarország GDP növekedése -2,3%-ról (2023 első félév) 1,5%-ra emelkedett 2024 első félévére. Az Európai Bizottság előrejelzése szerint a magyar gazdaság teljesítménye 2024-ben 2,4%-kal fog növekedni. 2024 júniusában az inflációs ráta 3,7% volt. Az év közepi átlag 3,8%-ra alakult.
- Az ipari termelés éves szinten 5,2%-kal csökkent májusban. Az építési árak növekedési üteme tovább enyhült. 2023 végére az árak közel 10%-ra emelkedtek (9,9%), azonban az utolsó rendelkezésre álló adatok szerint a magyar KSH-tól az első negyedév végén a növekedés már csak 4,9% volt.

A GDP volumenváltozása
(az előző évhez képest)



- 2024 júliusától az MNB az alapkamatot 6,75%-ra állította be. Ez a módosítás az októberben kezdődött kamatcsökkentési sorozatot követi, amely a központi bank következetes monetáris enyhítési trendjét tükrözi, célja pedig a gazdasági aktivitás ösztönzése a folyamatos pénzügyi kihívások közepette.



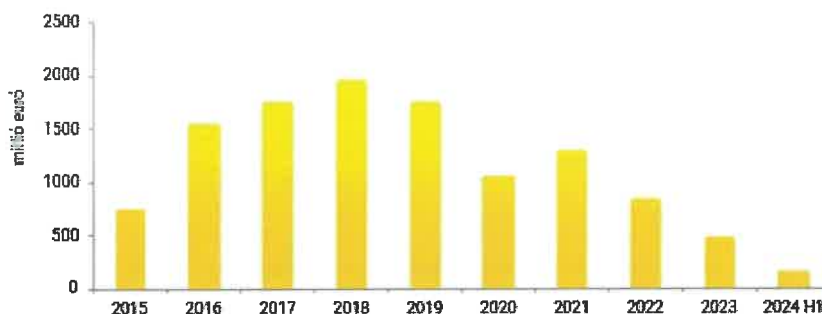
ESTON International Research

Kereskedelmi ingatlanbefektetés H1 2024 | Magyarországon

Tranzakciós piac

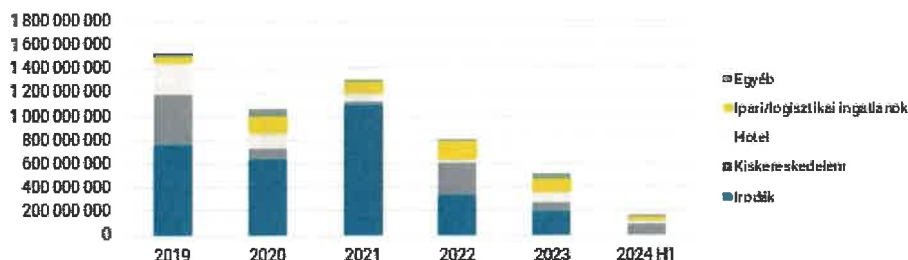
- 2024 első félévében a piaci tranzakciók összértéke 160 millió eurót tett ki, ami 19%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest.

Ingatlanbefektetési volumenek



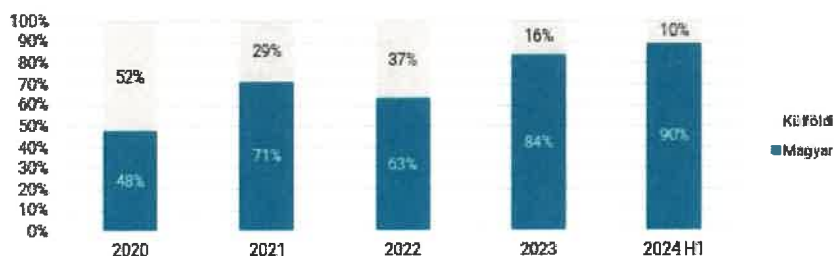
- Jelenleg az év eddigi győztese a kiskereskedelmi szektor, amely az első félévi tranzakciók 55%-át képviseli (87,6 millió euró). A dobogón még mindig ott van az ipari és a szállodai szektor 22%-kal (34,4 millió euró) illetve 18%-kal (29 millió euró). Az iroda szektor eddig hátrányba került az idén, de a mozgás érezhető a piac ezen szegmensén is.

Befektetések szektoronkénti felosztása



- A hazai vásárlók továbbra is dominálnak a magyar piacon, részesedésük tovább bővül, azonban az intézményi befektetők egyre nagyobb érdeklődést mutatnak a külföldi piacok iránt, és várják, hogy a határokon átnyúló tranzakciók növeljék piaci részesedésüket a következő években.

Hazai és külföldi befektetők aránya



ESTON International Research

Kereskedelmi ingatlanbefektetés H1 2024 | Magyarország

Prime hozamok & és régiós összehasonlítás

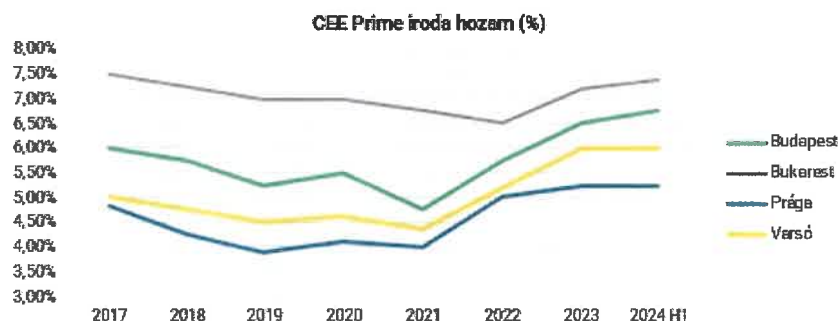
- A magyarországi ingatlanhozamok az utóbbi negyedévekben elérték a csúcspontjukat, ami visszafogott befektetési aktivitáshoz vezetett. A második negyedévi prime hozamok tekintetében az év vége óta csak kisebb változások történtek: az irodai hozam 6,50%-ról 6,75%-ra nőtt, míg a logisztikai szektor hozama 6,75%-ról 7,00%-ra emelkedett.



- Savills kutatása alapján a globális intézményi befektetők 60%-a a geopolitikai kockázatokat fontos tényezőként azonosítja döntéshozataluk során. Tekintettel Magyarország befektetési forgalmára és annak fizikai közelségére bizonyos geopolitikai konfliktusokhoz, megállapítható, hogy a fenti állításnak komoly alapokkal bír.



- A regionális országok befektetési volumenében is jelentős csökkenés figyelhető meg. A legmagasabb tranzakciós volumen Lengyelországban volt, ahol 1,649 millió euró értékű tranzakciókat regisztráltak, ami a közép-európai tranzakciók többségét, 60%-át jelenti, ezt követi Csehország 20%-kal.



ESTON International Research



Kereskedelmi ingatlambefektetés H1 2024 | Magyarország



Előrejelzés

Bár a befektetési tranzakciók száma a tavalyi azonos időszakhoz képest csökkent, a piacon mindenképpen van mozgás és aktivitás. Az irodai szektor egy időre háttérbe szorult, mint a fő befektetési tranzakciók szereplője, azonban a globális trendek, amelyek az irodai szektort, mint eszközosztályt a tulajdon értékének növelésére irányuló revitalizációval foglalkoznak, arra utalnak, hogy az ESG protokoll miatt modernizációjuk révén visszatérésük a középpontba elkerülhetetlennek tűnik.

Budapesten az irodai terek átkonvertálása stratégiai válaszként jelentkezett a fejlődő városi és gazdasági dinamikákra. A transzformáció magában foglalja az alulhasznált vagy üres irodai épületek lakóegységekké, közösségi munkaterületekké, kulturális központokká és egyéb funkcionális területekké történő átalakítását. Az irodai terek átkonvertálása Budapesten szélesebb fenntarthatósági célokkal is összhangban van. A meglévő épületek újra hasznosításával a város minimalizálhatja az új építkezéssel járó környezeti hatásokat, és maximalizálhatja az eszközök értékét, ami vonzóbbá teszi a jövőbeli befektetések számára.

MORE INFORMATION

ESTON International

Tel: +36-1-877-1000

Head of Capital Markets: attila.balogh@eston.hu

Managing Director: adorjan.salamon@eston.hu

Research: bence.soos@eston.hu

ESTON International Ltd.
 Copyright © H1 2023. All rights reserved.
 1123 Budapest, Árkád utca 1-3. 55-61.
 www.eston.hu

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI

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

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

AZ ÉRTÉKELÉS NÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt eszköz értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges **helyszíni műszaki szemlén** alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel,

melynek során **normál piaci és likvidációs** értéket határoztunk meg.

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

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

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

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

ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

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

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

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

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés, stb. értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével

alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk.

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

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

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

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

PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESSÉGE ALAPJÁN

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

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

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

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

A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALKALMAZÁSÁNAK FELTÉTELEI

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

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

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

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

AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

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

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

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

FAJLAGOS ÉRTÉKEK KORREKCIÓJA

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re, vagy a fejleszhető ingatlan területére eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk. Az értéknövelő és csökkentő korrekciós tényezők kifejezik az összehasonlító módszer alapjául szolgáló és az értékelt ingatlan közötti jellemzőbb eltéréseket a fajlagos ár meghatározott százalékában.

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

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

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

1. Infrastruktúra:

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

2. Telekadottságok:

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

3. Mikrokörnyezet:

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

4. Használati szempontok:

- ◆ építés éve,
- ◆ karbantartás mértéke, felújítás éve,
- ◆ komolyabb káresemények,

- ◆ rendeltetésszerű használat.

5. Műszaki szempontok:

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

6. Jogi szempontok:

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

7. Alternatív hasznosítási szempontok:

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

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

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY

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

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

A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra.

- ◆ Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- ◆ Az értékbecslések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a **hektikusan változó gazdasági**

környezet miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakonként is indokolt lehet ellenőrizni.

- ◆ Jelen értékbecslés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózásra és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékbecslési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékbecslési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becsült érték) felülvizsgálata szükséges.

Az ESTON International ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján **az alábbiakat tanúsítja:**

- ◆ **A ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- ◆ A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők **személyes, részrehajlástól mentes** szakértői elemzése, véleményei és következtetései.
- ◆ **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a értékbecslési szakvélemény tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- ◆ **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- ◆ Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) **TEGOVA** (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.
- ◆ Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.