

Új gödöllői Üzleti Park megvalósítása önkormányzati beruházásként

Készítette: Kovács Katalin

Neptun: QGIG9T

2025

Dolgozatom célja öt fiktív, nagyrészt külterületi zöld-, illetve barnamezős ingatlanból álló új ipari park létrehozásának vizsgálata önkormányzati beruházásként. A projekttel a KKV-k mellett a nagyobb foglalkoztatást generáló cégeket célozná az Önkormányzat, melyek hozzájárulnának Gödöllő fejlődéséhez, mind gazdasági-, mind foglalkoztatáspolitikai szempontból. A tervezett ipari parkkal, az ipari vállalkozásokra alkalmas területek bővülnek Gödöllő területén, a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem (MATE) Szent István Campusa mellett a Váci SzC Madách Imre Technikum és Szakképző Iskola tudásbázisára és kutatás-fejlesztés tevékenységre építve, a magas hozzáadott értékű tevékenységeket végző vállalkozásokat/vállalatokat támogatva.

A tervezés során arra törekedtem, hogy az ingatlanok területe, több funkciós, akár külön-külön is hasznosítható legyen és minél több befektetői igénynek (minimális átalakítással) megfeleljen, így akár a projekt során értékesíthetőségükkel lehetőséget teremtve, a költségigényesebb tételek költségkompenzációjára.

A projektköltségek elemzésénél látható, hogy a legköltségesebb tétel az 1. ingatlan épület felújítási, valamint a 3. 4. 5. ingatlanok útépitése, valamint a 3 ingatlan nagyközépnomású földgázvezeték kiváltása volt. A legkisebb költséggel pedig, a 2. ingatlan önálló ipari telekké alakítása volt. A külterületi ingatlanok belterületbe vonáshoz szükséges fejlesztéseket mindenképp teljesíteni kell a beépíthetőségükhöz, viszont a feladat hosszabb időtávra, részekre osztható, a számított 5,2 milliárd Ft-os költségigényre tekintettel. *A beruházás során összesen 1 713 723 153 Ft ingatlan forgalmi érték növekedés történt*, a bérbeadással, értékesítéssel hasznosítható ingatlanoknál.

Az 1. szálló ingatlan felújítási költségeinek fedezetére a telek megosztásával számoltam, így a létrejövő ipari park dolgozóinak lakhatást biztosító modern, energiahatékony szálló építési költségét rövid időn belül fedezheti, az új ingatlanok ékesítéséből származó bevétel.

1 ingatlan esetén a fejlesztés során 4 db önálló ingatlan jön létre, melyből egy szállóként működhet. Összességében elmondható, hogy az 1. ingatlan *152 877 984 Ft-tal ér többet* a fejlesztést követően, plusz hozzáadott érték, hogy a beruházás során egy 28 (ebből 10 db apartman és 18 db 3 külön bejáratú szobával rendelkező apartman jellegű) lakóegységű, összesen 86 férőhelyes szálló is kialakult.

A szálló közös költségét adó szerződések megkötését érdemes úgy tervezni, mikor már a helyiségek kiadásra alkalmasak, hogy a közös költség összege továbbszámlázható legyen. A szálló elsősorban az önkormányzati fejlesztésben kialakuló ipari park munkavállalói részére

nyújt lakhatást, viszont a 100 %-os kapacitás kihasználás érdekében érdemes hosszútávú szerződést kötni, a városban lévő többi üzleti park tulajdonosaival is munkavállalóik elszállásolására vonatkozóan.

2. ingatlannál a fejlesztés során 1 db út terület, 1 db kötelező feladatokat ellátó terület és 1 db 6,75 ha nagyságú (Gksz-20) üzleti terület jön létre, összesen *1 200 945 745 Ft-tal ér többet az ingatlan értéke* a fejlesztést követően.

3. ingatlanból 2 db. közlekedési terület, egy védelmi erdőterület és 5 db üzleti telek (4 db Gksz-20 és 1 db 3,2 ha-os Gá-01 övezeti besorolású) üzleti célú terület jött létre. *A bekerülési értékhez képest, 882 363 254 Ft-tal többet ér az ingatlan értéke* a fejlesztést követően.

A 3. ingatlant érintő számított költségek közül, a nagyközépnnyomású gázvezeték áthelyezésére esetleg abban az esetben nincs szükség, ha a vezeték tulajdonosának hozzájárulásával olyan építmény kerül elhelyezésre az ingatlanon, mely nem befolyásolja a vezeték üzemeltetését, karbantartását. Alkalmos lehet a terület naplempark kialakítására, mely a környező ingatlanok és az új ipari park energiaigényének nagyrészét kiszolgáltatná.

4. 5. ingatlanok az építési szabályzat szerint közlekedési területek, közforgalmi közlekedés céljára hasznosíthatóak.

A létrejött 2 db nagyobb terület megfelelhet a nagyobb vállalatok fejlesztési igényeinek is. Az új hasznosítási funkcionál figyelemmel kell lenni, a tervezett víz és szennyvízigényre -mert vízigényes termelés problémákba ütközhet, a városi szennyvízbefogadó kapacitása miatt-, valamint az ivóvízbázis "B" védőterületre vonatkozó környezetvédelmi előírásokra.

A sikeres befektetői szerződéshez, mindenképp szükséges a kiinduló területet, legalább a belterületbe vonásig előkészíteni, mert az építési beruházások és az erdő terület áthelyezése időigényes feladat. A belterületbe vont területeket aztán elő lehet készíteni különböző portfóliójú telekalakításokra (összevonás, továbbosztás), valamint előre fel lehet készülni a beépíthetőség, létesíthető funkció, szükséges engedélyek előzetes egyeztetésére. Mint ahogyan a dolgozatban, a valós útépítés és a közművek gerincvezetékeinek kiépítésével, a telkek közműcsatlakozási pontjai is kiépíthetőek pénzt és időt spórolva ezzel. Befektetői többlet kapacitásigény esetén bővíthető, a már előkészített közműcsatlakozás.

A befektetők részére készített külön ajánlatban lehet készülni könnyűszerkezetes raktárak, csarnokok építési tervével, költségbecslésével, melyek igény esetén kivitelezhetőek (akár önkormányzati, akár befektető kivitelezésben).

Az önkormányzati gazdálkodásban, a beruházás során sokszor előfordul, hogy az építési beruházás nem jelent forgalomképes vagyongyarapodást (ingatlanvagyon gyarapodást igen). Jellemzően ilyenek az útépitési, közműépítési beruházások, melyek egyébként elengedhetetlenek a város működése számára. A beruházásban létrehozott új ingatlanok a város számára további adóbevételi forrást is jelentenek.

Az új ipari park telkek kialakítása, esetleg üzemeltetésük és a szálló épületében történő dolgozók elszállásolása, olyan szolgáltatás kezdete lehet, mely eddig nem volt elérhető az önkormányzati ingatlangazdálkodásban.