



ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 11-ei ülésére**

14. napirend

Tárgya: Ingatlanrész eladása
Előadó: Kérges László polgármester
Készítette: Losonci László aljegyző
Melléklet: értékbecslés

**Az előterjesztés (határozati javaslat) elfogadása
nyilvános ülésen egyszerű többségű
nyílt szavazást igényel.**

Bizottsági tárgyalásra:
–Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (PÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és határozati javaslatához jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. december 3.

**Dr. Takács Béla sk.
jegyző**



**MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL**

2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 11-ei ülésére**

14. napirend: Ingatlanrész eladása
Előadó: Kérges László polgármester
Készítette: Losonci László aljegyző
Melléklet: értékbecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

Maglód Város Önkormányzatához 2025. augusztus 25. napján Szilágyi Eszter kérelemmel fordult „önkormányzati tulajdonrész megvásárlásához” címmel, amelyben előadta, hogy a 2234 Maglód, József Attila körút 117. szám alatti, 2079 hrsz-ú ingatlanban – amelynek az önkormányzat is tulajdonosa – a tulajdoni hányadok egy részét korábban megörökölte, Szilágyi Gyöngyi és Vizugyel Katalin tulajdonrészét 2025. július 28. napján, Papp Csaba tulajdonrészét pedig 2025. augusztus 8. napján adásvétel útján megszerezte, gyermekkorától sok időt töltött az ingatlanban, és rövid időn belül az ingatlanba kíván költözni. Kérelmében kérte az Önkormányzat tulajdoni hányadának megvásárlását is.

A kérelem elbírálása érdekében az önkormányzat – a kérelmező költségviselése mellett – ingatlanforgalmi szakértőt bízott meg a forgalmi érték meghatározásával. A Fugabella Bt. (szakértő: Kovács Barnabás) „Ingatlan érték meghatározó szakvéleményt” készített a 2234 Maglód, József Attila krt. 117. szám alatti, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2079 hrsz-ú ingatlanról. A szakvélemény rögzíti, hogy az ingatlan besorolása belterület, területe 705 m², tulajdonosként a tulajdoni lapon Papp Attila 3/18-ad, **Maglód Város Önkormányzata 3/18-ad**, valamint Szilágyi Eszter 12/18-ad tulajdoni hányaddal szerepel. A szakvélemény a vizsgálat időpontjában az ingatlan teljes forgalmi értékét 23 900 000 forint összegben állapította meg.

Az értékbecslés alapján az önkormányzat 3/18-ad tulajdoni hányadára eső arányos forgalmi érték megközelítőleg 3 983 333 forint (23 900 000 Ft × 3/18). A szakértő – a kiegészítő tájékoztatás szerint – az ingatlanpiaci kínálatot az ingatlan.com felületen elérhető maglódi, továbbá gyömrői és péceli lakóövezeti telkek összehasonlításával vizsgálta. Tájékoztatása szerint a tárgyi ingatlan értékelésében a maglódi kínálati árhoz képest 10%-kal alacsonyabb, négyzetméterenként 38 800 forintot vett figyelembe, amelyet a meglévő, bontandó felépítmény miatt további 15%-kal csökkentett. A szakértő álláspontja szerint az így számított fajlagos érték a gyömrői és péceli kínálatához viszonyítva is „teljesen rendben van”, az ingatlan a drágábbnak tekinthető péceli kínálati szintből sem lóg ki, és Maglódon „nincsen rengeteg eladó telek”, ami a korlátozott kínálatot támasztja alá.

(Források: <https://ingatlan.com/lista/elado+telek+lakoovezeti-telek+maglod+m2-ar-szerint>

<https://ingatlan.com/lista/elado+telek+lakoovezeti-telek+maglod+m2-ar-szerint>

<https://ingatlan.com/lista/elado+telek+lakoovezeti-telek+pecel+m2-ar-szerint>)

Az önkormányzati vagyon helyi szabályozása körében Maglód Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (VI.1.) rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) kimondja, hogy az önkormányzati vagyon az országos szabályozásnak megfelelően törzsvagyonra és üzleti vagyonra tagolódik, az önkormányzat üzleti vagyona pedig – amelybe mindazon vagyontárgyak tartoznak, amelyek nem minősülnek forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes törzsvagyonnak – forgalomképes. A rendelet 3. § (5)–(6) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzat üzleti vagyonát azok a vagyontárgyak alkotják, amelyek nem tartoznak a törzsvagyon körébe, ezért az önkormányzat üzleti vagyona forgalomképes. **A Vagyonrendelet 3. melléklete szerint a 2079 hrsz-ú ingatlan forgalomképes üzleti vagyónként kezelendő.**

A Vagyonrendelet 7. § (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzati vagyon megszerzésére vagy elidegenítésére irányuló döntés meghozatalát megelőzően az érintett vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.

A forgalomképes vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása tekintetében a Vagyonrendelet 11. § (3) bekezdése rendezi az ingatlanvagyon megszerzéséről, elidegenítéséről és megterheléséről szóló döntési hatáskörök megosztását. E szerint az ingatlanvagyon esetében az adott vagyonelem forgalmi értéke alapján 1 000 000 forint értékhatárig a polgármester, 1 000 001 forint és 5 000 000 forint közötti érték esetén a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság, 5 000 000 forint értékhatár felett pedig a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Tekintettel arra, hogy az előterjesztésben javasolt vételár – az önkormányzati 3/18-ad tulajdoni hányad vonatkozásában – 5 001 000 forint, az ügy Képviselő-testület elé terjesztése a Vagyonrendelet szerinti hatásköri szabályokkal összhangban áll.

A versenyeztetési kötelezettség kérdésében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése az irányadó: „13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A rendelkezés egyben kimondja, hogy a tulajdonjog átruházása a meghatározott értékhatár feletti vagyon esetén a törvény vagy az önkormányzati rendelet által meghatározott versenyeztetési eljárás keretében, a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának biztosításával történhet.

A fenti értékhatárt rendeletben nem szabályozta az önkormányzat ezért e tekintetben a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja az irányadó mely szerint „a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi”. Ennek megfelelően a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyonelemek esetében a nemzeti vagyonról szóló törvény kötelező versenyeztetési eljárást ír elő, míg az ezen értékhatár alatti ügyekben a versenyeztetés lefolytatása nem kötelező, hanem az önkormányzati rendelet és az adott ügy sajátosságai alapján mérlegelés tárgyát képezi.

A Vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a törvényben meghatározott forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyont kizárólag versenyeztetési eljárás útján lehet értékesíteni, meghatározva az árverési, illetve pályázati versenyeztetés formáit. A 12. § (2) bekezdése egyben lehetővé teszi, hogy a tulajdonosi jog gyakorlója a törvényben meghatározott értékhatár alatti ügyletek esetében is dönthessen a Vagyonrendelet szerinti versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

Mindezekre figyelemmel megállapítható, hogy a jelen ügyben a 23 900 000 forint forgalmi értékű ingatlan, illetve az önkormányzati 3/18-ad tulajdoni hányad (még a javasolt 5 001 000 forintos vételárral számolva is) a nemzeti vagyonról szóló törvényben a fenti költségvetési rendelkezés alapján meghatározott 25 000 000 forintos értékhatár alatt marad, így a versenyeztetési eljárás lefolytatása törvényi kötelezettségként nem merül fel, csupán fakultatív lehetőségként.

Az ingatlan sajátossága, hogy osztatlan közös tulajdonban áll, amelyben az önkormányzat tulajdoni hányada mellett a kérelmező is résztulajdonos. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése szabályozza a tulajdonostársak törvényes elővásárlási jogát. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése szerint: „A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.” Ez azt jelenti, hogy amennyiben az önkormányzat tulajdoni hányadát harmadik személy részére kívánná értékesíteni, a jelenlegi többi tulajdonostársat – így a kérelmezőt is – törvényes elővásárlási jog illetné meg. E rendelkezés tartalmára figyelemmel, továbbá arra tekintettel, hogy az ingatlanban a kérelmező a többségi tulajdoni hányad megszerzésére törekszik, a tulajdoni hányad közvetlen, vele való adásvételi szerződéssel történő értékesítése a tulajdonostársak közötti jogviszony szempontjából rendezett, jogszerű és okszerű megoldásnak tekinthető, amely a későbbi elővásárlási jog gyakorlásából eredő jogviták kockázatát is csökkenti.

Összességében megállapítható, hogy az önkormányzat 3/18-ad tulajdoni hányadának értékesítése a rendelkezésre álló független szakvélemény alapján 3 983 333 forint forgalmi értéket tenne indokolttá. A kérelmezővel szembeni vételár meghatározásánál ugyanakkor az önkormányzati érdek az, hogy az értékesítés ne minősüljön áron aluli elidegenítésnek, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányossága maradéktalanul érvényesüljön, és az önkormányzat – a lehetőségekhez képest – a forgalmi értéket meghaladó ellenértéket érjen el. Erre tekintettel – mérlegelve az értékbecslés eredményét, az ingatlan piaci sajátosságait, a korlátozott telekkínálatot, valamint azt, hogy a tulajdoni hányad jellemzően csak a többi tulajdonostárs számára képvisel reális megszerezhető értéket – indokoltnak tartom az önkormányzati 3/18-ad tulajdoni hányad vételárát 5 001 000 forint összegben megállapítani. A javasolt vételár a szakértő által becsült arányos forgalmi értéket meghaladja, így a nemzeti vagyonról szóló törvényben megfogalmazott értékarányossági követelménynek megfelel, és az önkormányzat számára kedvezőbb pénzügyi pozíciót biztosít.

Figyelemmel a fentiekre, különösen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt versenyeztetési szabályokra, azoknak a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerinti 25 000 000 forintos értékhatárára, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdésében biztosított tulajdonostársi elővásárlási jogra, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló helyi Vagyonrendelet vonatkozó rendelkezéseire, azt javaslom, hogy a Képviselő-testület az önkormányzati 3/18-ad tulajdoni hányadot – versenyeztetési eljárás mellőzésével – a résztulajdonos Szilágyi Eszter részére értékesítse.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a 2234 Maglód, József Attila körút 117. szám alatti, 2079 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanban fennálló 3/18-ad önkormányzati tulajdoni hányadát – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekre, a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdésére, valamint az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/2012 (VI.1.) önkormányzati rendelet rendelkezéseire figyelemmel – versenyeztetési eljárás mellőzésével, 5 001 000 forint vételár ellenében, adásvételi szerződés keretében Szilágyi Eszter (lakcím: 2234 Maglód, József A. krt. 119.) részére értékesíti.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, aláírására, valamint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére. A vételárat a felek az adásvételi szerződésben meghatározott határidőben, egy összegben, banki átutalással teljesítik az önkormányzat fizetési számlájára.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: polgármester

Maglód, 2025. december 3.

**Kérges László sk.
polgármester**

Mellékletek

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

**2234 MAGLÓD, JÓZSEF ATTILA KRT.117. SZÁM
ALATTI KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET INGATLANRÓL**

HRSZ: 2079



MAGLÓD, 2025.10.31.

FUGABELLA Bt. 2903 Komárom Újszállási út 11.

Tel +36 70 33 60 255 e-mail kovbar ny @ g m a i l . c o m

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY****AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI***Az ingatlan megnevezése:* **Kivett beépítetlen terület***Település (város, kerület):* **Maglód***Utca, házszám:* **József Attila krt. 117.***Irányítószám:* **2234***Hrsz.:* **2079****TULAJDONVISZONYOK***Tulajdonos neve:* **Papp Attila, Maglód Város Önkormányzata, Szilágyi Eszter***Tulajdoni hányad:* **3/18, 3/18, 12/18***Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* **Tulajdon / forgalomképes***Értékelt érdekeltség:* **tulajdonjog****AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI***Telek területe összesen:* **705 m²***Felépítmény (nettó) területe összesen:* **- m²***Felépítmények hasznos (redukált) területe:* **- m²***Közmű-ellátottság:* **víz villany van, csatorna és gáz utcában***Komfortfokozat:* **-***Jelenlegi funkció:* **építési telek bontandó faházzal****ÉRTÉKELÉS***Értékelés célja:* **Forgalmi és hitelbiztosítéki érték megállapítása***Értékelés alkalmazott módszere:* **Piaci összehasonlító módszer***Értékelés fordulónapja:* **2025.10.31.***Megrendelő megnevezése:* **Tulajdonos****MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT***Forgalmi érték:* **23.900.000.- Ft, azaz****huszonhárommillió-kilencszázezer forint***Hitelbiztosítéki érték:* **16.700.000.- Ft, azaz****tizenhatmillió-hétszázezer forint**

Komárom, 2025.11.14.



Készítette

Fugabella Bt.
2903 Komárom, Újszállási út 11.
Adószám 21504310-1-11
K&H Bank
10403174-50526777-75851001

Fugabel

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Maglód Város Önkormányzata (címe: 2234 Maglód Fő utca 12.) megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2903 Komárom Újszállási út 11. a.sz.: 21504310-1-11) **2079 helyrajzi számú, 2234 Maglód, József Attila krt. 117. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az ingatlanértékelés célja banki és egyéb követelés vásárlási fedezetek forgalmi értékének és hitelbiztosítéki értékének megállapítása. Az értékelés további célja tárgyi ingatlan vételi ajánlatának elősegítése, valamint az ingatlan joghelyzetének teljes körű ellenőrzése

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

Az ingatlanértékelő adatlap a hitelfedezeti érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003-2016, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz) értékelő tagozat és a MNB ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2025.10.31.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv (SZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ) részletek, e-közmű térkép.

2.5. Tanúsítványok

- **A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek bele egyeztetésével adható ki adat.**
- **A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.**
- **A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.**
- **Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.**
- **A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmaért felelősséggel nem tartozunk.**

- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

Értékbecslő Jognyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási számok: Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője:

701318/2021, 701319/2021, 900195/2021 / bizonyítvány azonosító OKJ 52-3439-02, száma 0103/06/2007

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.



.....

Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:****A tulajdoni lap kelte: 2025.11.03.**

Település	: Maglód
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 2079
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület	: 705 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Papp Attila 3/18 tulajdoni hányadban, Maglód Város Önkormányzata 3/18 tulajdoni hányadban, Szilágyi Eszter 12/18 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: 1.) Vezetékgigye jogosult: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.
Széljegye	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe	2234 Maglód, József Attila krt. 117.
Hrsz.:	2079
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	beépítetlen terület
Értékelés jellege	telek értékelés
Ingatlan típusa	építési telek
Jelenlegi funkció	üres építési terület
Telek területe (m ²)	705 m ²
Összes felépítmény nettó terület (m ²)	cca 30
Összes felépítmény redukált alapterület (m ²)	cca 30 nem értékelt, bontandó
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	normális
Forgalomképes	igen
Terhelt	nem
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	nem
Építési engedély módosítás köteles	nem
Vélelmezett építési engedély változás	nincs
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	12 300 fő
Településen belüli helye	családi házas övezet
Tömegközlekedés távolsága	500 m
Közlekedési módok	busz, vonat
Utca burkolata	aszfaltozott
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	családi házas övezet
Telek jellemzői	

Telek területe (m2)	705 m ²		
Övezeti besorolás	Lke-2		
Maximális beépíthetőség (%)	30%		
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet		
Kerítettség	körben kerített		
Kerítés leírása	dróthálós kerítés		
Utcafront tájolása	K - DK		
Lejtés	sík		
Alak	téglalap		
Beépítési mód	szabadon állóan beépített bontandó faházzal		
Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz	X	X	
Villany	X	X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	A területen található faház fém trapéz lemez fedéssel ellátott. 1 rtg üvegezéssel rendelkező ablakokkal, fűtéssel nem rendelkező építmény. Emésztőbe kötött szennyvíz rendszerrel, víz és villany közművekkel rendelkezik. Üzemideje lejárt, felújítása korszerűsítése nem gazdaságos, álláspontunk szerint bontandó, vagy építés esetén felvonulási épületként használható		

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATSÁSA

FORGALMI ÉRTÉKEKELÉS

A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor 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 fellendülést, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél - megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi 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.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió sajtóírói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKEKELÉS

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A **hozadéki értékelés** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. A becsült érték azon a bevételen alapul, amit az adott ingatlanpiaci szegmensen befektető hosszabb távon elérhet.

- 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.
- A módszer a jövedelemtermelő eszközök értékelésekor adja a legpontosabb értéket, hiszen pl. egy jövedelemtermelő ingatlant tipikusan beruházásként vásárolják meg, és a beruházó szempontjából az ingatlan értékére ható kritikus elem a pénzhozó képesség.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

A módszer alkalmazása jövedelemtermelő ingatlanok esetében indokolt, az adott piaci szektorra vonatkozó, valamint az üzemeltetésre vonatkozó megfelelő adatok (bevételek, költségek, kihasználtság) alapján vezeti le az értéket.

A direkt tőkésítésnél egy év működési adatai alapján – nettó működési bevételeiből – állapítjuk meg az értéket az ingatlanpiaci szektor és az adott ingatlan adottságai, kockázatai alapján megválasztott tőkésítési ráta segítségével.

Piaci érték: „Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értébecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el.” (EVS 2012)

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS				Hrsz 2079			
Ingatlan azonosítója		ingatlan.com	34872357	34167275	35069865	34996657	34926382
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Maglód	Pécel	Pécel	Gyömrő	Pécel	Maglód
Utca/út/tér		József Attila krt.	Csatári utca	József Attila utca	Kossuth Lajos utca	Maglódi út	Aradi Vértanúk utca
Az ingatlan típusa		építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Épület szintszáma		1	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)		705	480	885	750	883	806
Felépítmény alapterülete (m2)		30	0	0	0	0	0
SZT besorolás		Lke-2	Lk-Z/12	Lke	Lke	Lf-SZ/4	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30% - 5,5 m	50	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		1980	0	0	0	0	0
Beépítettség	%	bontandó épület	-15	-15	-15	-15	-15
Terület mérete	%		-5	0	0	0	0
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		-20	0	0	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		10	0	-10	0	0
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesíthettség	%		10	10	10	-5	-5
Egyéb :	%	önálló hrsz	0	0	5	0	0
Eladási ár	Ft		21 000 000	37 000 000	35 000 000	39 900 000	36 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		18 900 000	33 300 000	31 500 000	35 910 000	32 400 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	39 974	39 375	37 627	42 000	40 668	40 199
Összehasonlító korrekció			-20	-5	-10	-20	-20
Korrekció			80	95	90	80	80
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		31 500	35 746	37 800	32 535	32 159
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	33 948	93%	105%	111%	96%	95%
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		23 933 215					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	33 948					
Forgalmi érték kerekén			23 900 000 - Ft				

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 2079 helyrajzi számú, 2234 Maglód, József Attila krt. 117. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

23.900.000,- Ft.

Azaz huszonhárommillió-kilencszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK		
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:		
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belül a piaci összehasonlító módszert használtuk. A teljes költség alapú és a hozam módszert nem alkalmaztuk.</i>		
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft	
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %	
Az ingatlan értéke a költségalapú (telek piaci ÖH) megközelítés szerint	23 900 000 Ft	
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %	
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft	
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %	
Az ingatlan egyeztetett értéke	23 900 000 Ft	
Becsült forgalmi érték kerekítve	23 900 000 Ft	
<i>A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak</i>		
A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA		
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés		
A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.		
180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan		
A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.		
Becsült piaci érték:	23 900 000 Ft	
Hitelbiztosítéki szorzó	30 %	
Hitelbiztosítéki érték	16 730 000 Ft	
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	16 700 000 Ft	

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 2079 helyrajzi számú, 2234 Maglód, József Attila krt. 117. szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2025.10.31. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

23.900.000,- Ft.

Azaz **huszonhárommillió-kilencszázezer forintban,**

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki értékét :**

16.700.000,- Ft.

Azaz **tizenhatmillió-hétszázezer forintban** határozom meg.

Komárom, 2025.11.14.

Fugabella Bt.
2903 Komárom, Újszállási út 11.
Adószám 21504310-1-11
K&H Bank
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- **FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK**
- **TULAJDONI LAP**
- **TÉRKÉPMÁSOLAT**
- **TELEPÜLÉS Rendezési Terv (SZT) és Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) részletek**
- **INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)**

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 7.
2200 Monor, Nemzetőr u. 23.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251103/759598
2025.11.03

Oldal 1/2

Maglód
Belterület, 2079 helyrajzi szám

Maglód, Belterület, 2079

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999988/1997.01.07				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	705	0

II. RÉSZ

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 4353/1985.07.08				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/18 Jogcím: öröklés, 4353/1985.07.08 Név: Papp Attila, Születési év: 1946, Anyja neve: Hernádi Irén Jogosult címe: Dél-Afrika 1304 Tygerberg Tud Hope Ave , Bersa 2198 Johannesburg				
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30701/2001.01.15				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/18 Jogcím: tulajdonba adás Név: MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Fő utca 12				
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 294947/2024.07.24				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/18 Jogcím: öröklés Utalás: II/2, II/7 Név: Szilágyi Eszter, Születési név: Szilágyi Eszter, Születési év: 1978, Anyja neve: Papp Györgyi Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, József Attila körút 119.				
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 294749/2025.07.30				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4/18 Jogcím: adásvétel Utalás: II/11-12 Név: Szilágyi Eszter, Születési név: Szilágyi Eszter, Születési év: 1978, Anyja neve: Papp Györgyi Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, József Attila körút 119.				
15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 295159/2025.08.11				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 6/18 Jogcím: adásvétel Utalás: II/4, II/9 Név: Szilágyi Eszter, Születési név: Szilágyi Eszter, Születési év: 1978, Anyja neve: Papp Györgyi Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, József Attila körút 119.				

III. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 7.
2200 Monor, Nemzetőr u. 23.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251103/759598
2025.11.03

Oldal 2/2

Maglód
Belterület, 2079 helyrajzi szám

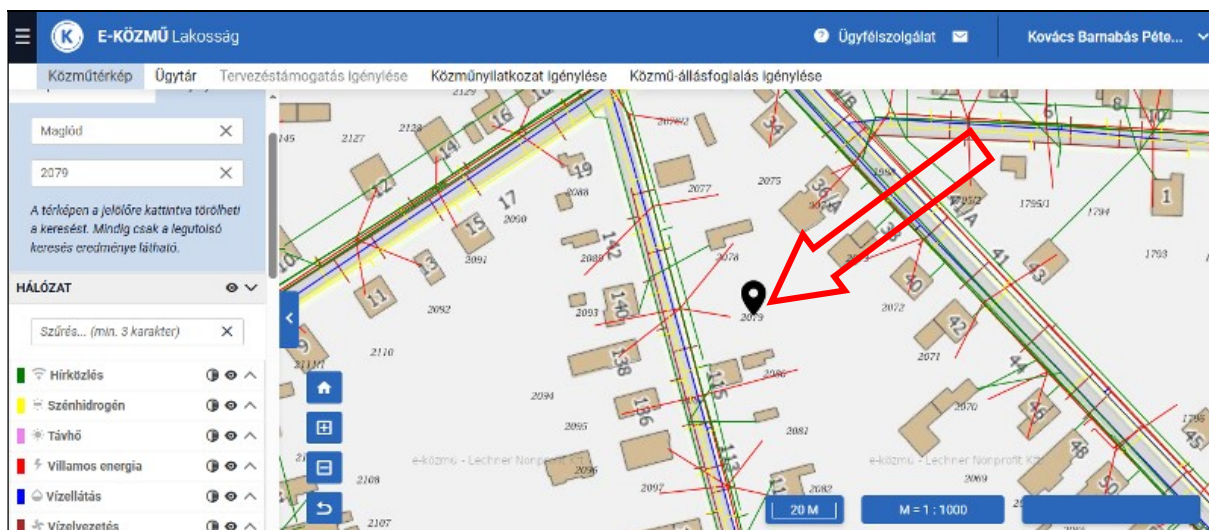
Folytatás az előző oldalról

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41730/2011.08.09
	Vezetékjog
	VMB-105/2011 engedély számú, (20196) Maglód 2.sz. 0,4kV vezetérendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 4 m ² -re az ingatlan területéből Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.

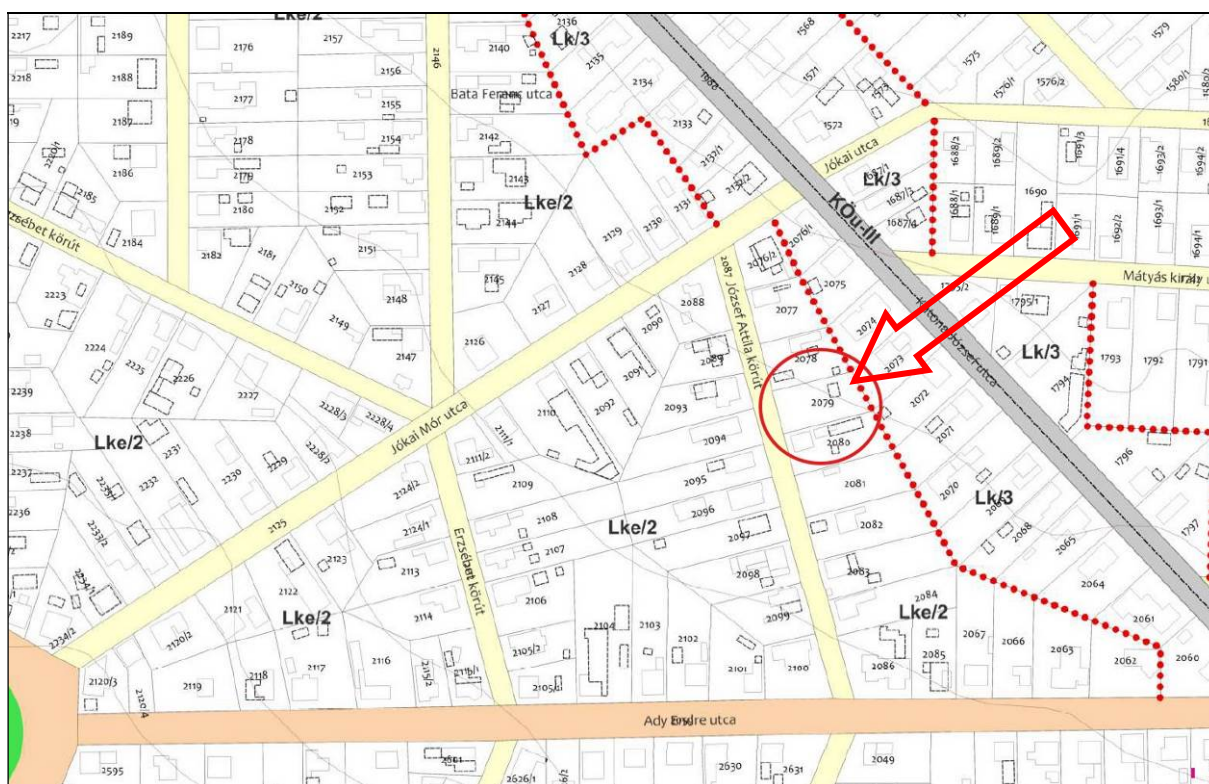
Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

A vizsgált ingatlan e-közmű képe



Település SZT és HÉSZ részlet



Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete
Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról
KIVONAT

35. A kertvárosias (Lke jelű) lakóterület általános előírásai

35. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban ebben a § - ban Lke) építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) sport és
- g) egyéb gazdasági rendeltetés, amely használata során a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetések használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és a vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) ⁴⁸ A Lke építési övezeteiben nem elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű épületek

- a) 2. számú melléklet 10./ c) és d) pontjában foglaltak.
- b) újonnan beépülő telek esetén kiegészítő rendeltetésű épület nem helyezhető el. A tároló funkciók helybiztosításáról főépületen belül kell gondoskodni.

(4) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:

- a) a (2) és (3) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek,
- b) üzemanyagtöltő,
- c) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
- d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- e) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
- f) ⁴⁹ zajos-, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetés és azt szolgáló építmény, kivétel a vasút-, a 31-es számú főút-, a Katona József utca, továbbá a Fő út-, Kölcsey Ferenc – Deák Ferenc utcai kereszteződéstől a 31. sz. főútig tartó szakaszán, azok 50,0 méteres védőtávolságával érintett telkein,
- g) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
- h) helyhez kötött (nem ideiglenes célú) lakókocsi, lakókonténer és egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
- i) árnyékszék.

(5) A Lke építési övezetben nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:

- a) húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) trágyatároló, komposztáló,
- c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(6) ⁵⁰ Az Lke építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában több épület elhelyezhető: telkenként legfeljebb két rendeltetéssel, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet.

(7) Az Lke építési övezetben lévő építési telken - a szabályzat rendelkezéseinek nem megfelelő - kialakult lakásszám megtartható, ebben az esetben további új lakás sem építéssel, sem rendeltetésváltozással nem hozható létre.

(8)⁵¹ Az Lke építési övezeteiben eltérő rendelkezés hiányában telekecsoport újraosztással vagy telekfelosztással kialakításra kerülő

a) új építési telek

aa) minimális mélysége: 25,0 méter, kivéve fekvő telek,

ab) minimális szélessége: a 2. számú táblázat 2c cellához tartozó érték, kivéve fekvő telek.

b) új fekvő építési telek

ba) minimális mélysége: a 2. számú táblázat 2c cellához tartozó érték,

bb) minimális szélessége: 25,0 méter,

bc) szabályozási vonal érintettsége esetén a ba), bb) pontokat nem kell figyelembe venni.

(9)⁵² A településen a Lke terület meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az Lke/1, Lke/2, Lke/3, Lke/4, Lke/5, Lke/6, Lke/7, Lke/8, Lke/K, Lke/M jelű építési övezetek.

36. Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

36. § (1)⁵³ A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat a [6. melléklet](#) tartalmazza.

(2)⁵⁴ Kertvárosias lakóterület építési övezetében:

a) Amennyiben két egymás mellett fekvő, szomszédosan beépített telkekkel közrezárt ingatlanok szélessége nem éri el az előírt érték kétszeresét, úgy a táblázatban szereplő „legkisebb telekszélessége” érték helyett a minimum 14,0 méter telekszélesség kialakítása megengedett.

b) Telekosztás a Dózsa György utca mentén fekvő ingatlanokon nem megengedett.

c) Az Lke/2 jelű építési övezetben saroktelkek esetében a kialakítható telek legkisebb terület: 600 m², a legkisebb telekszélesség: 16,0m.

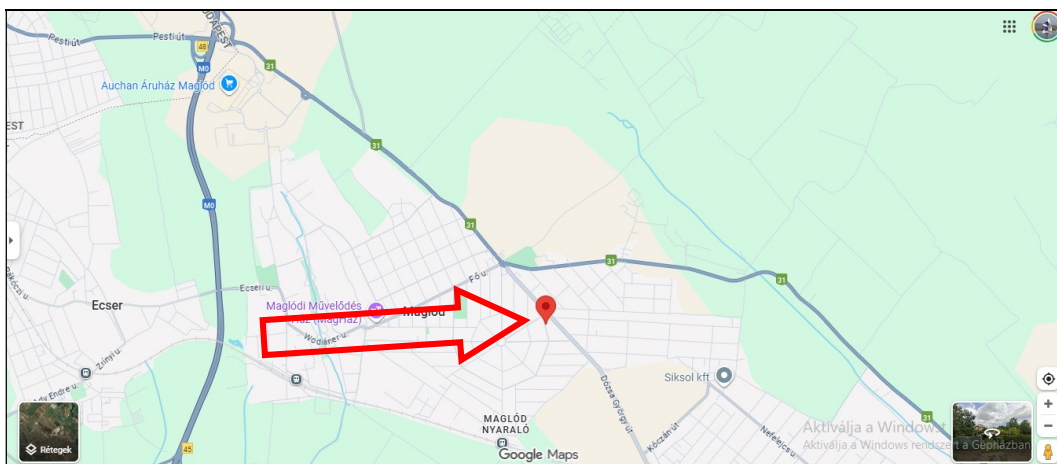
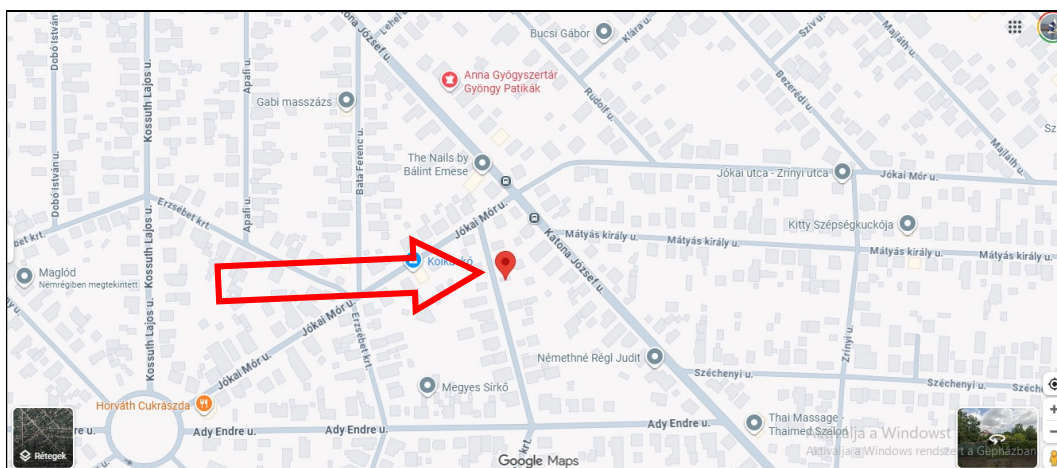
(3) Az Lke/K jelű építési övezetbe sorolt, 35,0 méternél mélyebb telkek megosztása csak az érintett telek közterületek által határolt tömbjére készülő telekecsoport újraosztásával megengedett.

(4)⁵⁵ Az Lke/7 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírásokat a rendelet 2. számú melléklet, „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.

6. melléklet a 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelethez¹³²

Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Építési	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	övezet jele	legkisebb terület	kialakítható legkisebb telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)- legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lke/1	400	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
5								
6	Lke/3	1 000	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
7	Lke/4	900	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-
8	Lke/5	1 800	17,0	SZ	30	(-) - 5,5	50	-
9	Lke/6	650	17,0	CS	30	(-) - 5,5	50	-
10	Lke/7	6 000	30,0	SZ	30	(-) - 7,5	50	-
11	Lke/K	1 800	17,0	O	25	(-) - 5,5	60	-
12	Lke/M	7 000	17,0	SZ	10	K	50	-
13	Lke/8	800	17,0	SZ	30	(-) - 6,5	50	-

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)

MEGJEGYZÉSEK:

- ÁFA-t tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően értelmezendő!
- A felépítményes ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Az értékesítés ÁFA szabályai:
 - Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az ingatlanok értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott.)
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt.** A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szűrőpróbaszerűen ellenőriztük. Azok valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelősséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Egyéb megállapítások hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől, vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, felhatalmazást beszerezték és ez az objektum megépítését, használatát lehetővé teszi.
- Az értékbecslésünkben közölt értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott” érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- Felhívjuk a pénzügyi intézmény figyelmét, hogy mielőtt bármilyen pénzügyi tranzakciót hajt végre a jelen értékbecslés alapján, ellenőrizze a hitelfelvevő által szolgáltatott adatokat, valamint az általunk alkalmazott feltételezések helytállóságát.
- A Fugabella Bt. belfelügyvezetője kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- A Fugabella Bt. belfelügyvezetője vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag a velünk keretszerződésben álló pénzügyi intézményeknél folyó hitel bírálatra korlátozzuk és érvényességi idejét 360 napban határozzuk meg.
- A Fugabella Bt. belfelügyvezetője kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Adatkezelési nyilatkozatra vonatkozó javaslat a szakértők számára a szakvélemény elkészítésekor:

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

Cím:	2234 Maglód, József Attila krt.117.		
hrsz:	2079	Dátum:	2025.10.31.



József Attila krt.



József Attila krt.



József Attila krt. 117.



Vízóra akna



Értékelt terület hátsó részén faház



Faház



Telek gyümölcsfákkal



Telek gyümölcsfákkal



Villanyóra / faház homlokzata

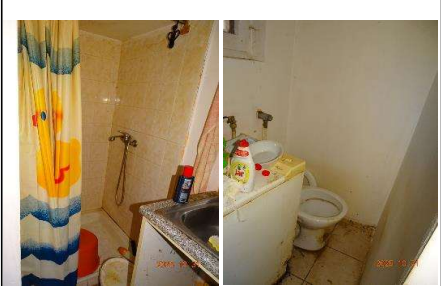


Telek gyümölcsfákkal

Cím:	2234 Maglód, József Attila krt.117.		
hrsz:	2079	Dátum:	2025.10.31.



Előter / szoba



Fürdőszoba



Konyha

Fényképek/Fotók