

Előterjesztés

Hantos Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2025. január hónapban tartandó soron következő nyilvános ülésére

Napirendi pont: Javaslat a Nagylóki út 2. szám alatti ingatlan megvásárlására

Előterjesztő: Fischer József polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A decemberi ülésünkön tárgyaltuk a Nagylóki út 2. szám alatti lakóház megvásárlásának ügyét, akkor a Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert, hogy az ingatlan megvásárlásához szükséges előkészítő tevékenységeket folytassa le, az ingatlanról hivatalos ingatlan-értébecslői véleményt szerezzen be, és az ingatlan tulajdonosával a megvásárlás feltételeit egyeztesse le, majd ezek eredményéről a Képviselő-testületet – a megvásárlás szándékának véglegesítése céljából – tájékoztassa.

A határozatban foglaltaknak megfelelően a megalapozó tárgyalásokat lefolytattam, az energetikai tanúsítványt beszereztem, a hivatalos értébecslést elkészítettem. Az elkészült dokumentációk az előterjesztés mellékletét képezik. A hivatalos értébecslés alapján az ingatlan piaci értéke 22.869.885 Ft. Javaslom, hogy az eddigi döntéseinkkel összhangban tegyünk ajánlatot az ingatlannak legfeljebb az ezen az értéken történő megvásárlására. Amennyiben ezt a döntést meghozzuk, akkor az adásvétel véglegesítéséhez még egy döntésre, az adásvételi szerződés jóváhagyására lesz szükségünk az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez.

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

Hantos, 2025. január 17.



Fischer József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Hantos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (...) határozata

a Hantos belterület 1/2 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

Hantos Község Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester által beszerzett előkészítő dokumentáció alapján – meg kívánja vásárolni a Hantos belterület 1/2 helyrajzi számú, Nagylóki út 2. szám alatti ingatlant szolgálati lakásként történő hasznosítás céljából, legfeljebb a hivatalos értébecslésben szereplő 22.869.885 Ft vételáron. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést készítse elő, és azt elfogadásra terjessze a Képviselő-testületet elé.

Felelős: Fischer József polgármester

Határidő: 2025. február 28.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

ÖSSZEFOGLALÓ LAP

AZ ÉPÜLET ADATAI



Megrendelő neve	Hantos Község Önkormányzat
Cím	2434 Hantos, Nagyloki utca 1/2.
Helyrajzi szám	1/2
Tanúsítvány kiállításának oka	adásvétel
Épület rendeltetése	Lakóépület
Építési év	1968
Jelentős felújítás éve	
Műemléki vagy helyi védettség	Nem áll védettség alatt
Hasznos alapterület	69.21 m ²
Kondicionált térfogat	198.63 m ³
Épület szintjeinek száma	1
Épület felület-térfogat aránya	1.05 m ² /m ³

HATÉKONYSÁGI KATEGÓRIÁK

	%	Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás
A+++	≤ 0		
A++	0 <...≤ 50		
A+	50 <...≤ 90		
A	90 <...≤ 100		
B	100 <...≤ 130		
C	130 <...≤ 160		
D	160 <...≤ 200		
E	200 <...≤ 250		
F	250 <...≤ 310		
G	310 <...≤ 390	343% (260.94 kWh/m ² év)	G 350% (69.96 kg/m ² év)
H	390 <...≤ 500		
I	500 <		

	Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás	Fajlagos hővesztés-tényező
Jelenlegi érték	260.94 kWh/m ² év	69.96 kg/m ² év	0.66 W/m ³ K
Jelentős felújítás követelményszintje	139.84 kWh/m ² év		0.43 W/m ³ K
Közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje	76.00 kWh/m ² év	20.00 kg/m ² év	0.31 W/m ³ K



Teljesül a jelentős felújítás követelményszintje?	nem
Teljesül a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintje?	nem
Nyári hővédelmi követelményeknek megfelel?	igen
Hasznosított megújuló energia mennyisége	0.89 kWh/m ² év

TANÚSÍTÓ ADATAI

Név	Dombi Zoltán
Cím	7000 Sárbogárd, Gagarin utca 34.
Telefon	+36308249305
E-mail	adombizoltan@gmail.com
Jogosultsági szám	TÉ 07-51987
Szoftver és verzió	WinWatt 9.36 (2024. 12. 17.)

ÉRVÉNYESSÉG

Helyszíni szemle dátuma:	2025.01.09.
Kiállítás dátuma:	2025.01.09.
Érvényesség dátuma:	2030.01.09.

Aláírás P.H.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

JELENLÉGI ÁLLAPOT

SZERKEZET TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG U-érték*: W/m ² K				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
HOMLOKZATI FAL		0.573 54.8 m ²			
LAPOSTETŐ					
FŰTÖTT TETŐTERET HATÁROLÓ SZERKEZETEK					
PADLÁS ÉS BÚVÓTÉR ALATTI FÖDÉM		0.636 69.2 m ²			
ÁRKÁD ÉS ÁTHAJTÓ FELETTI FÖDÉM					
ALSÓ ZÁRÓFÖDÉM FŰTETLEN TEREK FELETT	1.91 15.5 m ²				
ÜVEGEZÉS					
KÜLÖNLÉGES ÜVEGEZÉS (MAGAS AKUSZTIKAI VAGY BIZTONSÁGI KÖVETELMÉNYŰ ÜVEGEZÉS)					
FA VAGY PVC KERETSZERKEZETŰ HOMLOKZATI ÜVEGEZETT NYÍLÁSZÁRÓ		2.23 12.2 m ²			
FÉM KERETSZERKEZETŰ HOMLOKZATI ÜVEGEZETT NYÍLÁSZÁRÓ					
HOMLOKZATI ÜVEGFAL, FÜGGÖNYFAL					
ÜVEGTETŐ					
TETŐFELÜLVILÁGÍTÓ, FÜSTELVEZETŐ KUPOLA					
TETŐSÍK ABLAK					
IPARI ÉS TŰZGÁTLÓ AJTÓ ÉS KAPU					
HOMLOKZATI VAGY FŰTÖTT ÉS FŰTETLEN TEREK KÖZÖTTI AJTÓ		2.35 2.4 m ²			
HOMLOKZATI VAGY FŰTÖTT ÉS FŰTETLEN TEREK KÖZÖTTI KAPU					
FŰTÖTT ÉS FŰTETLEN TEREK KÖZÖTTI FAL					
SZOMSZÉDOS FŰTÖTT ÉPÜLETEK ÉS ÉPÜLETRÉSZEK KÖZÖTTI SZERKEZET					
LÁBAZATI FAL					
TALAJJAL ÉRINTKEZŐ FAL (ÚJ ÉPÜLETEKNÉL)					
TALAJON FEKVŐ PADLÓ (ÚJ ÉPÜLETEKNÉL)		0.659 53.7 m ²			
HAGYOMÁNYOS ENERGIACYŰJTŐ FALAK					

*felülettel súlyozott átlagos hőátbocsátási tényező

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

JELENLÉGI ÁLLAPOT

ÉPÜLETTECHNIKAI RENDSZEREK					
RENDSZER TÍPUSA	ENERGETIKAI MINŐSÉG				
	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló
FŰTÉSI RENDSZER		X			
FŰTÉSI ÉS LÉGTECHNIKAI RENDSZER					
HASZNÁLATI MELEGVÍZ ELLÁTÓ RENDSZER				X	
HŰTÉSI RENDSZER					
BEÉPÍTETT VILÁGÍTÁS					

Összetett épülettechnikai rendszer esetén a feltüntetett besorolás az épületre (vagy önálló rendeltetési egységre) vonatkozó átlagos érték, melytől a rész rendszerek eltérhetnek.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

JELENLÉGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS

ENERGIAFELHASZNÁLÁS ENERGIAHORDOZÓK SZERINT

A táblázat az épület energiahordozónkénti energiafogyasztását tartalmazza, alapterület egységre vonatkoztatva (végső energia) szabványos használat mellett. A táblázat ismerteti a várható energiamegtakarítás értékét is, amennyiben a "Korszerűsítési javaslatok" lapokon feltüntetett "jó" szintű vagy "kiváló" szintű korszerűsítés megvalósításra kerül. (Nem tartalmazza a főzés, háztartási- és irodagépek, lift és a technológiák energiaigényét, lakóépületek esetén a világítás energiaigényét.)

Energiahordozók		SZÁMÍTOTT ENERGIAFOGYASZTÁS				
		jelenlegi állapot	felújítás "jó" szint		felújítás "kiváló" szint	
			kWh/m ² év	kWh/m ² év	változás	kWh/m ² év
Fosszilis	szilárd					
	folyékony					
	gáz	256.68	114.33	-142.35	0.00	-256.68
Biomassza	szilárd					
	folyékony					
	gáz					
Hálózati villamos energia		2.97	2.97	0.00	21.23	18.26
Távhőellátás						
Hulladékhő						
Nap	villamos (PV)					
	termikus					
Szél						
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)					70.73	70.73
Megújuló primer energia						
└ passzív megújuló primer energia		38.00	37.74	-0.26	37.43	-0.57
└ aktív megújuló primer energia		0.89	0.89	0.00	77.10	76.21
└ ebből távolban termelt		0.89	0.89	0.00	6.37	5.48
└ ebből közelben termelt						
└ ebből helyben termelt					70.73	70.73
└ ebből exportált						
Nem megújuló primer energia		260.94	120.01	-140.92	48.83	-212.11
Széndioxid kibocsátás kg/m ² év		69.96	31.91	-38.05	11.57	-58.39
Éves fűtési energiaigény		174.29	75.79	-98.50	59.70	-114.59

ALTERNATÍV ENERGIÁK HASZNÁLATA

MEGJEGYZÉS

--	--

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

JELENLÉGI ENERGIAFELHASZNÁLÁS

ENERGIAFELHASZNÁLÁS FELHASZNÁLÁSI CÉLONKÉNT

A táblázat az épület energiahordozónkénti és felhasználási célonkénti energiafogyasztását tartalmazza, alapterület egységre vonatkoztatva (végső energia) szabványos használat mellett, melyek fedezésére szolgálhat az exportált energia is. (Nem tartalmazza a főzés, háztartási- és irodagépek, lift és a technológiák, lakóépületek esetén a világítás energiaigényét.)

Energiahordozók		Felhasználási célok							
		Fűtés	Hűtés	Melegvíz	Szellőzés	Világítás	Exportált energia		
		kWh/m ² év	kWh/m ² év	kWh/m ² év	kWh/m ² év	kWh/m ² év	kWh/m ² év	kWh/m ² év	kWh/m ² év
Fosszilis	szilárd								
	folyékony								
	gáz	222.85		33.83					
Biomassza	szilárd								
	folyékony								
	gáz								
Hálózati villamos energia		2.77		0.20					
Távhőellátás									
Hulladékhő									
Nap	villamos (PV)								
	termikus								
Szél									
Környezeti hő (geo-, aero-, hidrotermikus)									
Megújuló primer energia									
└ passzív megújuló primer energia		38.00							
└ aktív megújuló primer energia		0.83		0.06					
└ ebből helyben termelt									
└ ebből közelben termelt									
└ ebből távolban termelt		0.83		0.06					
Nem megújuló primer energia		226.99		33.95					
Széndioxid kibocsátás (kg/m ² év)		60.83		9.13					

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

Homlokzati fal		Külső fal1 54.77 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE (U-érték*, W/m ² K)				MEGJEGYZÉS	
	rossz 0,9 <	gyenge 0,45 < ... ≤ 0,9	közepes 0,24 < ... ≤ 0,45	jó 0,16 < ... ≤ 0,24		kiváló ≤ 0,16
	JELENLÉGI ÁLLAPOT					
	0.573					
JAVASOLT U-ÉRTÉK ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VASTAGSÁGA*						
				0.24 (9.7 cm)	0.16 (18.0 cm)	

Padlás és bűvótér alatti földem		Padlásföldem1 69.21 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE (U-érték*, W/m ² K)				MEGJEGYZÉS	
	rossz 0,7 <	gyenge 0,3 < ... ≤ 0,7	közepes 0,17 < ... ≤ 0,3	jó 0,12 < ... ≤ 0,17		kiváló ≤ 0,12
	JELENLÉGI ÁLLAPOT					
	0.578					
JAVASOLT U-ÉRTÉK ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VASTAGSÁGA*						
				0.17 (16.6 cm)	0.12 (26.4 cm)	

Alsó zárófödém fűtetlen terek felett		pincefödém1 15.48 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE (U-érték*, W/m ² K)				MEGJEGYZÉS	
	rossz 0,9 <	gyenge 0,5 < ... ≤ 0,9	közepes 0,26 < ... ≤ 0,5	jó 0,18 < ... ≤ 0,26		kiváló ≤ 0,18
	JELENLÉGI ÁLLAPOT					
	1.91					
JAVASOLT U-ÉRTÉK ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VASTAGSÁGA*						
				0.26 (13.3 cm)	0.18 (20.1 cm)	

* A jelzett felületek belső oldalon mért értékek, a kivitelezési felületek jellemzően nagyobbak. A javasolt hőszigetelési vastagság csak irányadó, a számítási módszertan az összehasonlíthatóság miatt egyszerűsített, egységes hővezetési tényezővel (0,04 W/mK) számol. Tájékoztató jellegű, standardizált adat, nem helyettesíti a gondos tervezést, eltérő anyagválasztás, építéstechnológiai sajátosságok mentén eltérhet.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

Fa vagy PVC keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró		ablak1.1 3.69 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE				MEGJEGYZÉS	
	LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó		magas
		X				
	JELENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m ² K)					
	rossz 3 <	gyenge 1,6 < ... ≤ 3	közepes 1,1 < ... ≤ 1,6	jó 0,8 < ... ≤ 1,1		kiváló ≤ 0,8
	2.15					
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT						
			1.1	0.8		

Fa vagy PVC keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró		ablak2.1 3.69 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE				MEGJEGYZÉS	
	LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó		magas
		X				
	JELENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m ² K)					
	rossz 3 <	gyenge 1,6 < ... ≤ 3	közepes 1,1 < ... ≤ 1,6	jó 0,8 < ... ≤ 1,1		kiváló ≤ 0,8
	2.15					
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT						
			1.1	0.8		

Fa vagy PVC keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró		ablak3.1 2.52 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE				MEGJEGYZÉS	
	LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó		magas
		X				
	JELENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m ² K)					
	rossz 3 <	gyenge 1,6 < ... ≤ 3	közepes 1,1 < ... ≤ 1,6	jó 0,8 < ... ≤ 1,1		kiváló ≤ 0,8
	2.15					
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT						
			1.1	0.8		

* A jelzett felületek belső oldalon mért értékek, a kivitelezési felületek jellemzően nagyobbak. A javasolt hőszigetelési vastagság csak irányadó, a számítási módszertan az összehasonlíthatóság miatt egyszerűsített, egységes hővezetési tényezővel (0,04 W/mK) számol. Tájékoztató jellegű, standardizált adat, nem helyettesíti a gondos tervezést, eltérő anyagválasztás, építéstechnológiai sajátosságok mentén eltérhet.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

Fa vagy PVC keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró		ablak4.1 0.42 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE				MEGJEGYZÉS	
	LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó		magas
		X				
	JELLENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m²K)					
	rossz 3 <	gyenge 1,6 < ... ≤ 3	közepes 1,1 < ... ≤ 1,6	jó 0,8 < ... ≤ 1,1		kiváló ≤ 0,8
	3					
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT						
			1.1	0.8		

Fa vagy PVC keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró		ablak4.2 0.75 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE				MEGJEGYZÉS	
	LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó		magas
		X				
	JELLENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m²K)					
	rossz 3 <	gyenge 1,6 < ... ≤ 3	közepes 1,1 < ... ≤ 1,6	jó 0,8 < ... ≤ 1,1		kiváló ≤ 0,8
	3					
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT						
			1.1	0.8		

Fa vagy PVC keretszerkezetű homlokzati üvegezett nyílászáró		ablak7.1 1.13 m ²				
	SZERKEZET ENERGETIKAI MINŐSÉGE				MEGJEGYZÉS	
	LÉGTÖMÖRSÉG	gyenge	közepes	jó		magas
		X				
	JELLENLEGI ÁLLAPOT (U-érték*, W/m²K)					
	rossz 3 <	gyenge 1,6 < ... ≤ 3	közepes 1,1 < ... ≤ 1,6	jó 0,8 < ... ≤ 1,1		kiváló ≤ 0,8
	2.15					
NYÍLÁSZÁRÓ CSERE JAVASLAT						
			1.1	0.8		

* A jelzett felületek belső oldalon mért értékek, a kivitelezési felületek jellemzően nagyobbak. A javasolt hőszigetelési vastagság csak irányadó, a számítási módszertan az összehasonlíthatóság miatt egyszerűsített, egységes hővezetési tényezővel (0,04 W/mK) számol. Tájékoztató jellegű, standardizált adat, nem helyettesíti a gondos tervezést, eltérő anyagválasztás, építéstechnológiai sajátosságok mentén eltérhet.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

HASZNÁLATI MELEGVÍZ ELLÁTÓ RENDSZER HATÉKONYSÁGA

JELENLÉGI ENERGETIKAI MINŐSÉG

	rossz	gyenge	közepes	jó	kiváló	MEGJEGYZÉS
				X		

JAVASOLT KORSZERŰSÍTÉSEK

HŐELOSZTÁS, HŐTÁROLÁS, SZABÁLYOZÁS, HŐLEADÓK

Rendszerelem	Leírás	"Jó" szint	"Kiváló" szint
Indirekt fűtésű melegvíz tároló	Gépészeti rendszer korszerűsítése	X	
Indirekt fűtésű melegvíz tároló	Gépészeti rendszer korszerűsítése		X

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK

KORSZERŰSÍTÉSI JAVASLATOK MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN ELÉRHETŐ KATEGÓRIÁK*

	E _{nren} - Összesített energetikai jellemző	CO ₂ kibocsátás	Végső energia megtakarítás** [GJ]
A határoló szerkezeteknél és az épülettechnikai rendszereknél feltüntetett, "jó" színhez tartozó korszerűsítési javaslatok együttes megvalósításának hatása.	C	C	35.467
A határoló szerkezeteknél és az épülettechnikai rendszereknél feltüntetett, "kiváló" színhez tartozó korszerűsítési javaslatok együttes megvalósításának hatása.	A+	A+	59.403

* A tetősík ablakok elhagyása esetén nem változnak a várható elérhető kategóriák.

** az épületburokra vonatkoztatott végső energia megtakarítás forintosítható és a megvalósult fejlesztés nyomán az energiaszolgáltatótól pénzben visszaigényelhető.

FELÚJÍTÁSI ÚTLEVÉL

A felújítási útlevél az épület energiateljesítmény igényének több lépésben történő csökkentéséhez ad egy fejlesztési úttervet. A tanúsító megfogalmazhatja a korszerűsítésektől várható további kedvező hatásokat, ajánlásokat tehet.

Korszerűsítési intézkedések sorrendisége

- Határoló szerkezetek hőszigetelése.
- Nyílászárók cseréje 3 rtg. üvegezésű nyílászáróra.
- Gépezet korszerűsítése.

A korszerűsítések további kedvező hatásai

Rezsicsökkentés

Kockázatok elkerülése

-

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

HOMLOKZAT



Megjegyzés:

HOMLOKZAT



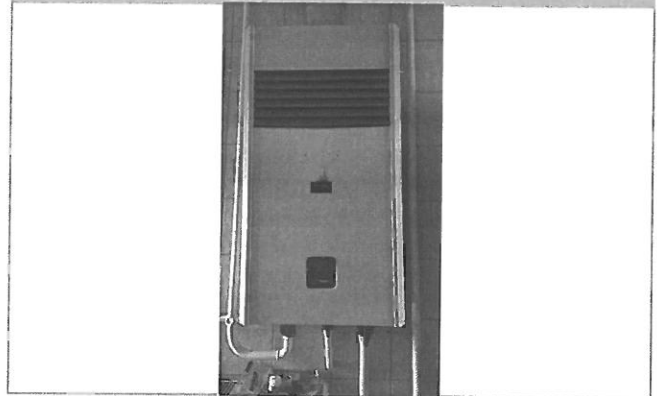
Megjegyzés:

JELLEMZŐ HŐLEADÓ ÉS ANNAK SZABÁLYOZÁSA



Megjegyzés:

JELLEMZŐ HŐLEADÓ ÉS ANNAK SZABÁLYOZÁSA



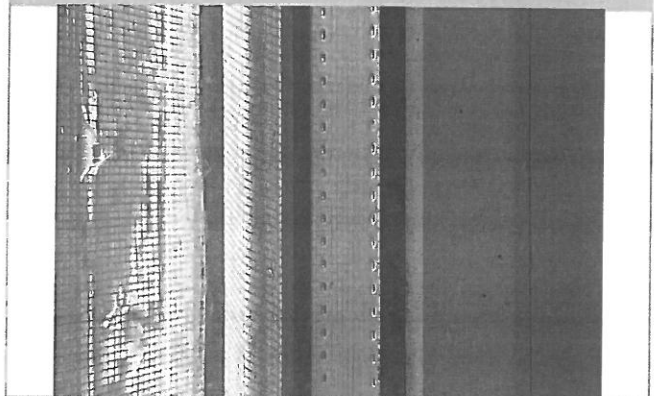
Megjegyzés:

JELLEMZŐ NYÍLÁSZÁRÓ



Megjegyzés:

JELLEMZŐ NYÍLÁSZÁRÓ



Megjegyzés:

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

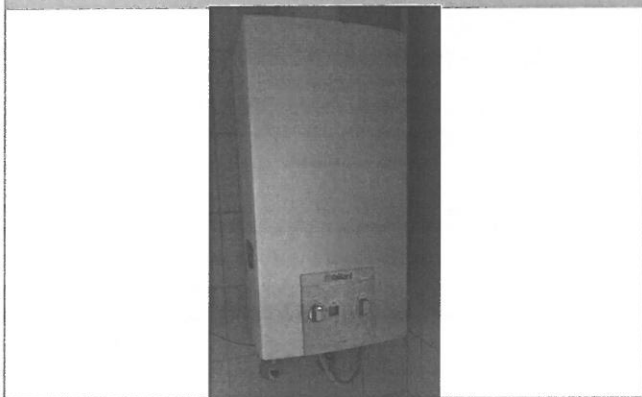


A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanusitas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

HŐTERMELŐ ÉS A HŐTÁROLÓ HELYZETE



Megjegyzés:

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

NYILATKOZATOK

ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, SZABVÁNYOK ÉS RENDELETEK

176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról
9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról
2018/844 irányelv (2018. május 30.) az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010/31/EU irányelv és az energiahatékonyságról szóló 2012/27/EU irányelv módosításáról

INFORMÁCIÓK ÉS TOVÁBBI SZAKTANÁCSADÁS

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ a tanúsítással kapcsolatos általános információkat és szolgáltatásokat biztosít, továbbá tájékoztató és műszaki segédleteket tesz elérhetővé www.e-epites.hu honlapon.
Ingyenes energetikai tanácsadást a Magyar Mérnöki Kamarától kaphat: www.mmk.hu/tanacsadas

TANÚSÍTÓI NYILATKOZATOK

A megrendelő biztosította a tanúsítás elvégzéséhez szükséges tervdokumentációt, számlákat, a szükség szerinti mérések, ellenőrzések elvégzésének helyszíni feltételeit és a szükséges mértékű közreműködést.

A legmondosabb felmérés során is előfordulhat, hogy bizonyos paraméterek nem állapíthatók meg roncsolásos vizsgálat és feltárás nélkül, melyre a megbízó nem köteles engedélyt adni. Ilyen esetben a tanúsító jogosult a fellelhető információk alapján becsléssel élni. Az energiahatékonyság javítását célzó javaslatok csak előzetes ajánlások és nem helyettesítik a gondos tervezést, melynek során további szempontokat is figyelembe kell venni (pl. biztonsági, műemlékvédelmi, állagvédelmi, akusztikai, tűzvédelmi szempontok). Ha az épület műemléki vagy helyi védelem alatt áll, akkor korszerűsítést csak a műemléki értékleltár figyelembe vételével lehet végezni úgy, hogy a műemléki érték ne sérüljön.

A tanúsítvány érvényessége 5 év, tanúsítvány tartalma ez alatt az idő alatt módosulhat (pl.: jogszabályváltozás, tanúsítói javítás miatt), ismételt eladás vagy értékesítés esetén, ellenőrizze a tanúsítvány érvényességét az online felületen. Amennyiben a tanúsítvány kiállítása óta az épület műszaki állapotában vagy rendeltetésében változás állt be, akkor a tanúsítvány megújítása szükséges.

A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában hitelesítésre került.

A tanúsító kijelenti, hogy a tanúsítványban szereplő összes adat és információ megfelel a Magyarországon hatályos, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet előírásainak.

HITELES ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY



A tanúsítvány az e-tanúsítás elektronikus alkalmazásában azonosítóval vagy QR kóddal ellenőrizhető és megtekinthető. www.e-epites.hu/e-tanustas

Energetikai besorolás:	CO ₂ kibocsátás:	Azonosító:	Érvényesség dátuma:
G	G	HET-1019-7476	2030.01.09.

NYILATKOZATOK

FOGALOMMAGYARÁZAT

Épület szintjeinek száma: a kondicionált szintek száma (fűtetlen pince és fűtetlen padlás nélkül).

Fajlagos hővesztésgétező: az épület határoló szerkezeteinek átlagos energetikai minőségét (szerkezetek és nyílászárók hőszigetelése, passzív napenergia hasznosító képessége) kifejező tényező.

Kondicionált alapterület: azon helyiségek összesített alapterülete, amelyek belső hőmérsékletét fűtési vagy légkondicionáló rendszer biztosítja.

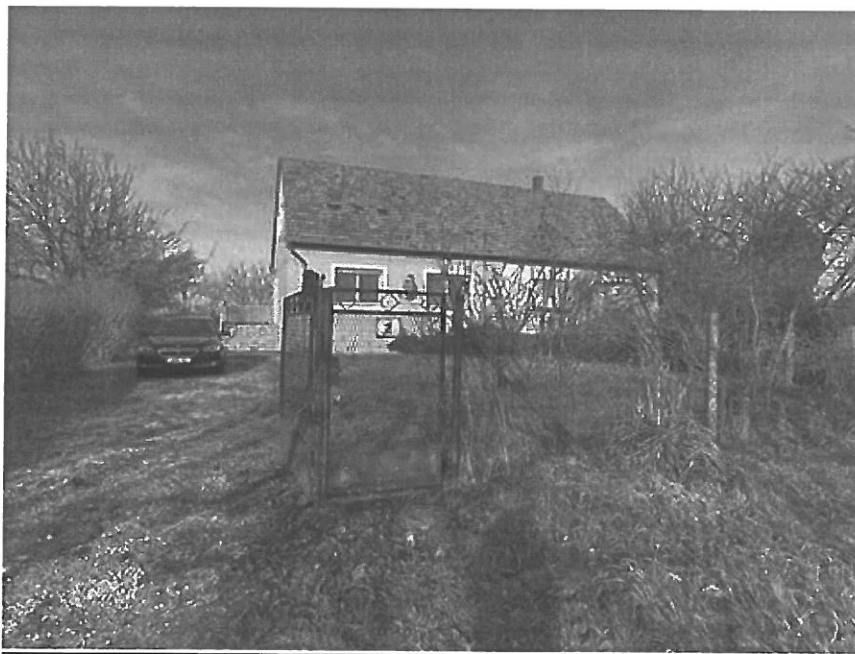
Összesített energetikai jellemző: az épület vagy rendeltetési egység egy négyzetméterre jutó éves nem megújuló primer energia felhasználása. Magába foglalja az épületben elfogyasztott energián túl azt a mennyiséget is, mely ahhoz szükséges, hogy az energia az épülethez eljusson, azaz annak előállítás, szállítási, átalakítási energia igényét. Ha az épület megújuló energiát használ, az az összesített energetikai jellemző értékét csökkenti. Ezért értéke nem hasonlítható össze az épület mért fogyasztásával. Nem tartalmazza a főzés, a háztartási- és irodagépek, a liftek és technológiák, valamint lakóépületek esetén a világítás energiaigényeit, ezért értéke nem hasonlítható össze az épület mért fogyasztásával.

Széndioxid kibocsátás: az épület vagy rendeltetési egység energiafelhasználásához köthető egy négyzetméterre jutó éves széndioxid kibocsátás, az összesített energetikai jellemzőnél ismeretett kivételekkel. Magában foglalja az épület kibocsátásán túl azokat a kibocsátásokat is, melyek az energiahordozó kitermelési, szállítási, átalakítási folyamataikhoz kötődnek.

U-érték: az épületszerkezet hővesztésével arányos tényező, mely megmutatja, hogy egységnyi felületen mennyi hőenergia távozik egységnyi idő alatt, egységnyi hőmérséklet különbség esetén.

ÉRTÉKBECSLÉS a HANTOS

**Nagylóki utca 2. számú, 1/2 hrsz. alatt felvett
lakóház, udvar, gazdasági épület
ingatlanról**



Készítette:

Zsiga Györgyné
Igazságügyi szakértő
értékbecslő
Nyt.sz: 6204

Az értékbecslés 15 számozott oldalt és tulajdoni lap másolatot tartalmaz.

Székesfehérvár. 2025. január 16.

Megbízó: Hantos Község Önkormányzata
2434 Hantos, Nagylóki utca 3.

Az értékbecslés célja:

Hantos Község Önkormányzata meg kívánja vásárolni a Hantos, Nagylóki út 2. szám alatti „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlant.

Az ingatlan olyan piaci, forgalmi értékének meghatározása, amelyet az ingatlan értékesítése esetén a fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

Felhasznált adatok

- Tulajdoni lap másolat
- Közműtérkép
- Szabályozási terv, Helyi Építési Szabályzat
- Helyszíni szemle és annak során fényképfelvételek

A helyszíni szemle:

Az ingatlanon **2025. január 8-án helyszíni szemlét tartottam.**

Az ingatlant felmértem, az ingatlan mai állapotáról fénykép-felvételeket készítettem.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékoztattam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az ingatlan ismertetése:

Ingatlannyilvántartási adatok:

a tulajdoni lap szerint

Cím: Hantos, Nagylóki út 2.
Az ingatlan helyrajzi száma: 1/2
Művelési ága: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe: 1358 m²
Tulajdonos: Rauf György 1/1
8111 Seregélyes, Fő utca 6.

Vagyoni értékű jog: tehermentes

A település leírása

A Fejér vármegyei Mezőföld középső részén, Sárosd szomszédságában fekvő település. Belterületén délkelet-északnyugati irányban a 6228-as út halad végig, Nagylókkal a 6217-es út köti össze. A környező települések közül Nagylók 4,5, Sárosd 6,5, Szabadegyháza 12,5, Mezőfalva 11, Sárbogárd pedig 17 kilométer távolságra található. Közvetlenül határos keleten Perkátával is, de e településsel nincs közúti kapcsolata. A 6228-as mellékút kezdőpont-települése, Dunaföldvár és a vármegyeszékhely Székesfehérvár között nagyjából félúton található, mindkettőtől 30 kilométerre. Vasútállomása nincs, legközelebb a Pusztaszabolcs–Pécs-vasútvonal nagylóki állomása található.

A helyközi autóbusz megállója 10 perc gyalogosan.

Hantos község a Fejér megyei Mezőföld síkságának közepén fekvő 956 lakost számláló település.

Közműellátottsága csatorna hóján teljes körű.

A község közepén fekvő, viruló angolparkot még a Batthyány család telepítette, de ma is gondozzák a helybeliek.

A kereskedelmi alapellátottság a helyi igényeknek megfelelő.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

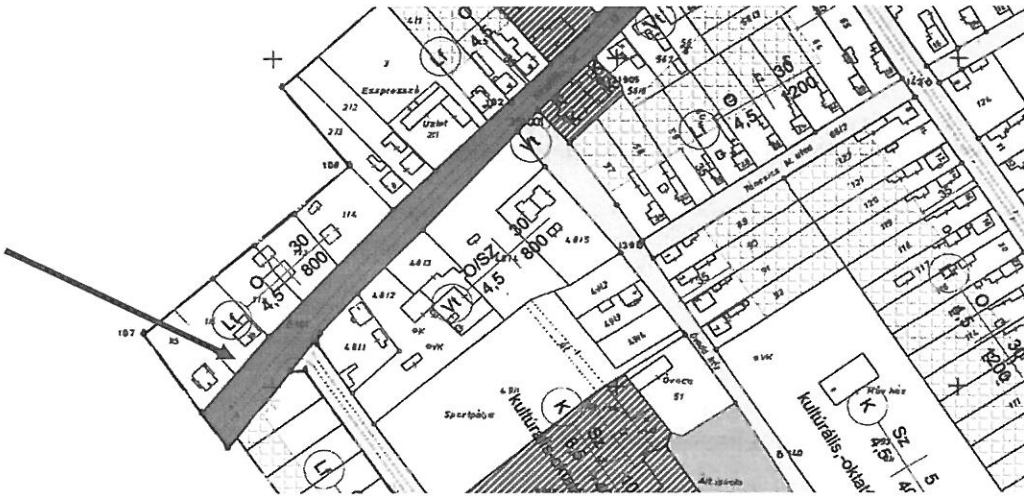
Az ingatlan a település fő útja, a Nagylóki út mentén, a település központjához közel helyezkedik el. (100 méteren belül a Polgármesteri Hivatal, kissé távolabb a templom), egyébiránt környezete családi házas beépítésű.



A Nagylóki út javításra szoruló aszfaltozott burkolatú, jobb és bal oldalán burkolt csapadékvíz elvezető árokkal.

Az ingatlanra vonatkozó Szabályozási terv előírása

Hantos Község Képviselő-testületének 5/2007.(IV.05.) számú, 11/2009.IX.30.) számú valamint a 13/2009.(XII.01.) számú rendeleteivel módosított 11/2006. (III.29.) sz.rendelete a Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási tervének megállapításáról.



A település rendezési terve az ingatlant a "Lf" falusias lakóövezetbe övezetbe sorolta, melynek előírásai a következők.

FALUSIAS LAKÓÖVEZET (Lf)

6. §

(1) A falusias lakóövezet általános előírásai

a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, üzemanyag-töltő helyezhetők el. A területen hulladékudvar kialakítható.

(2) A falusias lakóövezet építési feltételei

a) Újonnan épületek csak oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül helyezhetők el. Az oldalhatáron álló épület a telekhatártól legalább 60 cm távolságra építendő.

b) Újonnan az előkert legfeljebb 1,5 m-rel több, mint a szomszédos építési telek kialakult előkertje, de legfeljebb 5,0 m.

. Kiegészítette Hantos Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2009.(XII.01.) számú rendelete 2.§.-a Hatályos 2010. január 31-vel

c)2 Az építési övezetben újonnan kialakítható építési telek legkisebb/legnagyobb 1. területe 600/1600 m² 2. mélysége 30/80 m között 3. szélessége legalább 16m

d) a beépítettség legnagyobb értéke 30%; de nem haladhatja meg a 300 m²-t,

e) a zöldfelületi fedettség legkisebb értéke 50%;

f) az épületek építménymagasságának felső értéke 4,5 m, alsó értéke: 3 m

g) Az épületek tetőformája az utcavonalra merőleges nyeregtető, 35-45 közötti hajlásszöggel.

h) Az övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség.

g) Az OTÉK szerint előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át saját építési telken belül kell kielégíteni.

h) Gépjárműtároló kapuja közvetlenül közterületről nem nyílhat

i) A melléképítmények közül elhelyezhető: közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

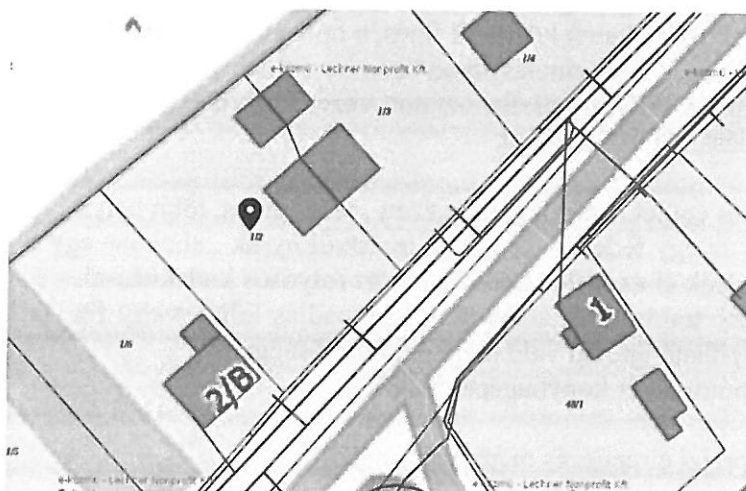
j)3 Az építési telken belül a beépíthető terület határa, az utcavonaltól mért legfeljebb 50 méter, de hátsóker minimum 6,0 m.

Az ingatlan beépítettsége az előírásoknak megfelelő.

Közműellátottsága

A Nagylóki út víz, villany, gázvezetékekkel ellátott.

Az ingatlan a víz, villany, gáz közművekkel a települési hálózatra csatlakozik.



Az ingatlan jellemzői:

A belterületi telek közepén, az utcafrontjával közel párhuzamosan épült a lakóház.

A lakóépület mögött van a több helyiségből álló gazdasági épület.

A telek nem művelt, gyepes.

Mind a lakóház, mind a gazdasági épület ikerház jelleggel összeépített a szomszédos 1/3 hrsz-ú ingatlanon álló felépítményeivel.

A telek bekerített. A kerítés mintegy 50 éves, funkcióját ellátja.

Az ingatlan több éve lakatlan, ennek ellenére a karbantartás folyamatos.

Felépítmény szerkezeti leírása:

Építés éve: 1968

Alapozás: vegyes sávalap

Szigetelés: Talajvíz ellen szigetelt.

A lábazat terméskő hatású burkolattal burkolt.

Falazat: B 30-as téglá.

Födém: Beton, 5 cm-es szigeteléssel ellátott.

A tetőszerkezet: fa, utcafronttal párhuzamos nyeregtető. Az ikerház jelleg miatt az 1/3 hrsz-ú szomszédos ingatlan lakóházával közös szerkezet. A padlástér a két épület közötti határvonal téglafallal elválasztott.

Héjazat: Tatai cserépfedés

Csapadékvíz elvezetés: jó állapotú csapadékcatornával szabad elfolyású

Felületképzések: A homlokzati falazat habarcs vakolatú, kőporos dörzsöléssel.

A fürdő mennyezetig, a WC 80 cm, a konyha a korábbi pult mögött csempézett.

Padozat: a szobákban fa parketta, a többi helyiség (1998 évi beruházás keretében) járólappal.

Nyílászárók: az eredetileg beépített fa keretben újszerű műanyag ablakszárnyak kerültek utólagosan beépítve hőszigetelő üvegezéssel.

A szobák ablakait roló védi.

A beltéri ajtók a felső felében üvegezett fa szerkezetek.

A bejárati ajtó műanyag, detektív ráccsal védett.

A melegvizet villanybojlet szolgáltatja.

Fűtés gázkazánnal üzemeltetett központi fűtés, a hőleadók radiátorok.

A fűtés működőképese, a helyszínelés során üzembe volt helyezve.

Vízellátás a települési hálózatra csatlakoztatott vezetékes víz látja el.

A szennyvíz tárolására derítő szolgál.

Több, mint 50 éves épület részben alápincézett, földszintes, több helyiségből áll.

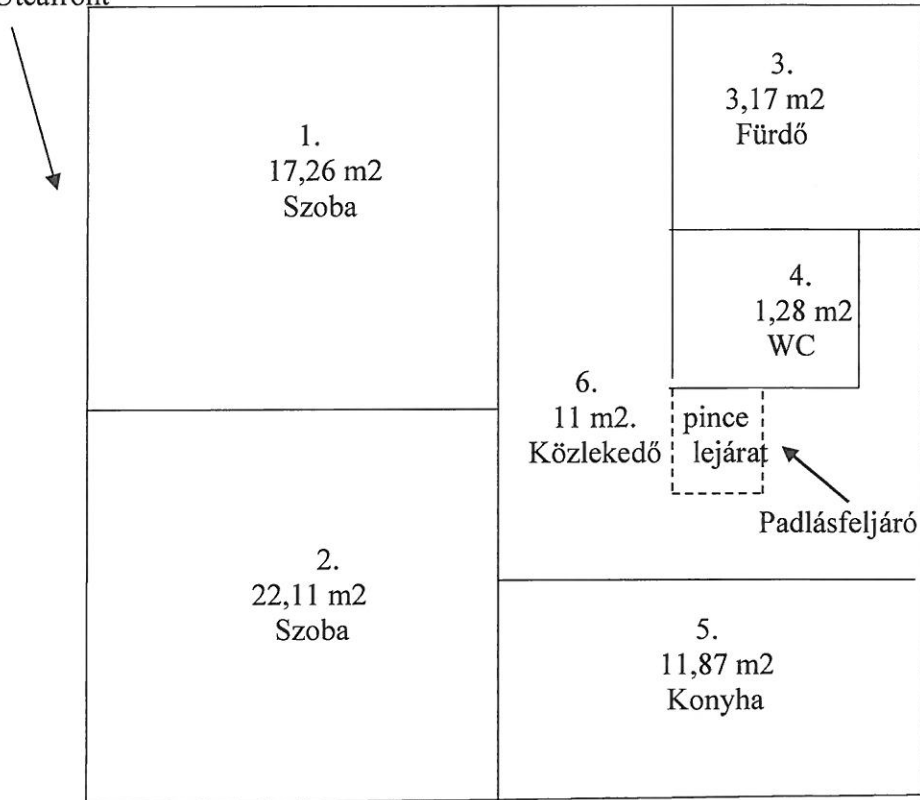
Az épület a bejárata egy fedetlen 12 m²-es teraszról nyílik, ahonnan egy folyosóra érve, jobb és bal oldalán érhetők el az épület helyiségei tört folyosós kialakítással.

A lakóház középső traktusában alakították ki a padlás feljárót egy fix fa létráról és a pince lejárót egy felnyitható ajtóval való megközelíthetőséggel.

A konyha üres, bútorzat és konyhagépek nélküli.

A lakóépület alaprajzi elrendezés méretarány nélkül

Utcafront



Lakás hasznos alapterület: 63 m²

pince : 15,50 m²

Az ingatlan bemutatása a helyszíni fénykép felvételek mellékletével

Homlokzat a Nagylóki utca felől



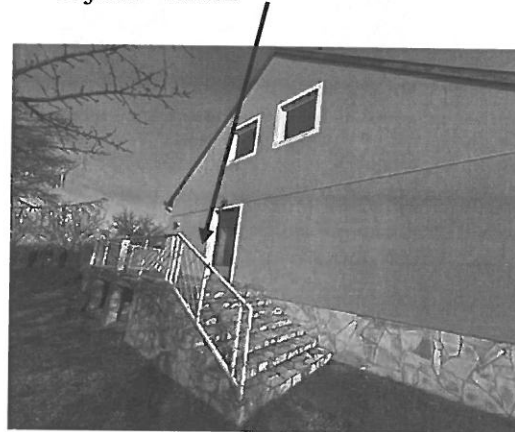
Hátsó homlokzat



Kerítés-kapu
gázbekötés



bejárat - terasz



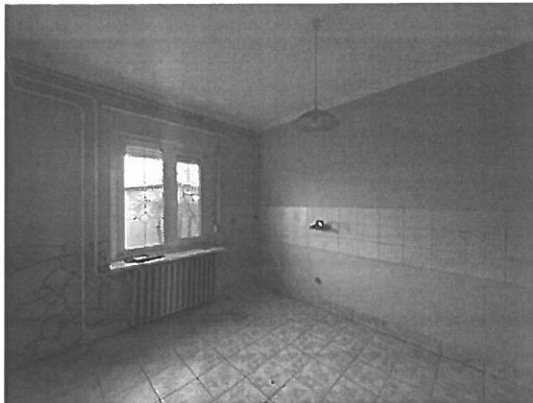
Szoba 1.



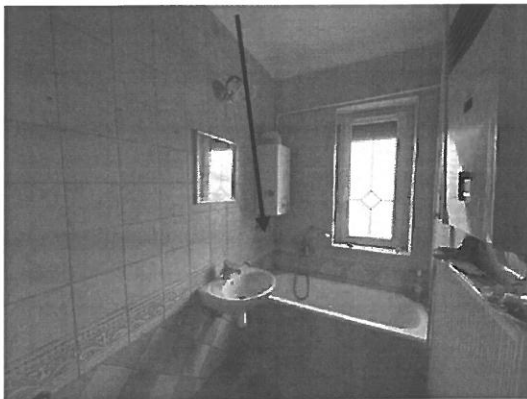
Szoba 2.



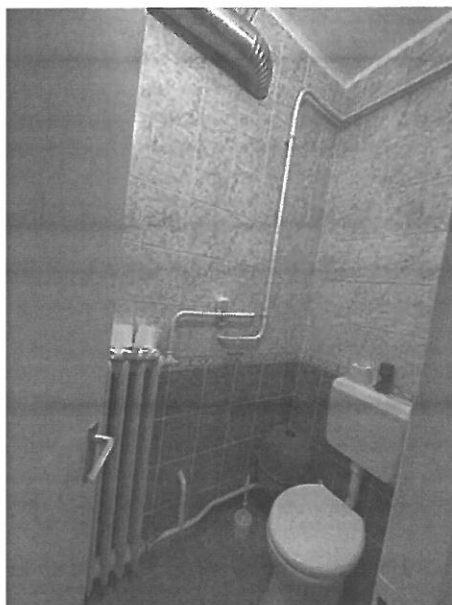
konyha



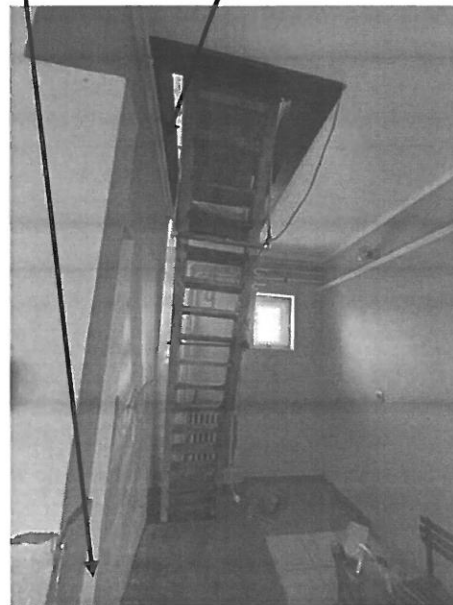
Fürdőszoba



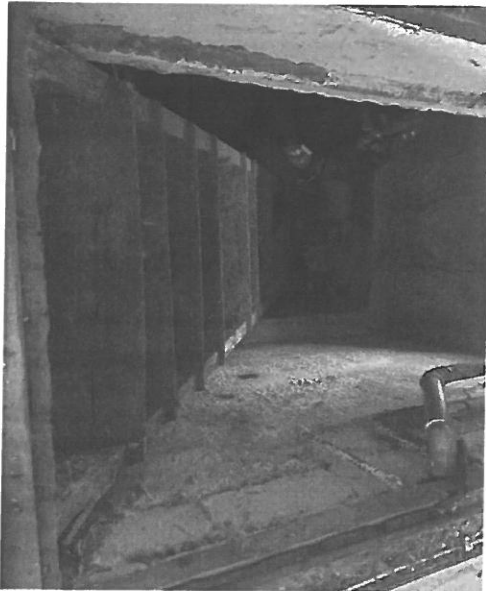
WC



Pincelejárát - Paplásfeljáró



Pince



Padlástér



Melléképület

Építési idő: 1968

Az északkeleti határon, a szomszédos ingatlan melléképületével egybeépített.
4 helyiségből áll.

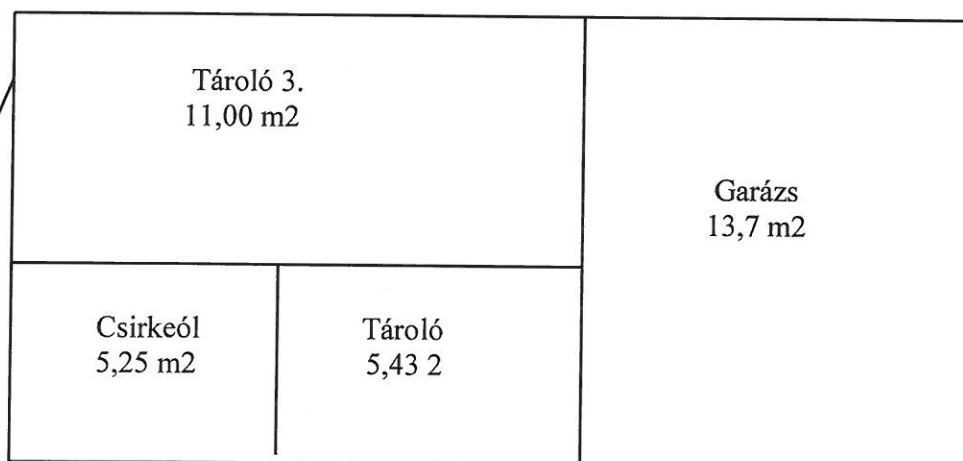
Vegyes sávalapozású, beton aljzatú, B 30-as téglafalazatú építmény. Féltetős. A földem a helyiségekben változó állapotú, részben felújított, részben rossz állapotú.

Az épület fedése eternit hullámpala.

A nyílászárók fa illetve lemezajtók. Az ablakok korszerűtlen, fa anyagúak.

A padozat beton.

Helyiségek

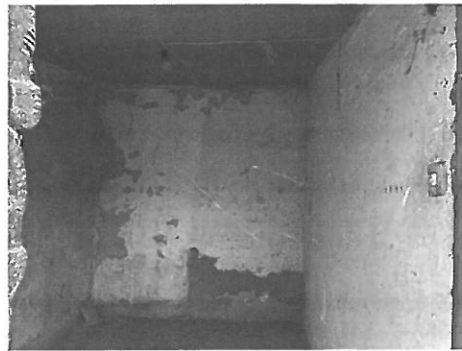
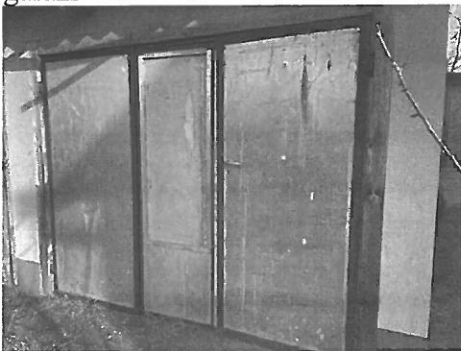


Hasznos alapterület: 35,4 m²

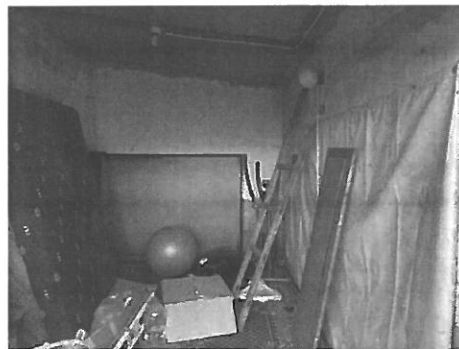
Bejáratok



garázs



Egyéb tárolók



Összegezés:

A helyszínen tapasztaltak, amit alátámasztanak a helyszínen készült fényképek - megállapítható, hogy az épület szerkezetileg jó állapotú.

A felépítmény állapota :

- A lakóház állapota építési idejének megfelelő, karbantartott.
- Rendetetészerű használathoz a konyha felszereltség szükséges.
- Forgalomképes

- A melléképület a funkcióját ellátja.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

Az értékelés módszere

A termőföldnek nem minősülő ingatlan értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értékbecslést piaci összehasonlító adatok elemzése alapján végeztem el.

Piaci érték az EVS 2003 szerint:

„ A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett. (Megjegyzés: „az értékelés időpontja” azt az időpontot jelöli, amikor az ingatlant értékesítendőnek tekintik. ”

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

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

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az összehasonlító adatok eltérő tulajdonságai miatt értékmódosító tényezők alkalmazásának szempontja

- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Építmények állapota, nagysága
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás
- Ügylet időpontja

Ingtalanérték meghatározása az ingatlanpiaci hirdetések köréből összehasonlító adatok alapján történt.

A kiválasztott ingatlanok a tárgyi ingatlannal hasonló, lakóingatlanok.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok átlagos fajlagos alapértékét határoztam meg, majd elemeztem azok értékmódosító tényezők hatását, amelyek a vizsgált ingatlan értékét esetleg eltéríthetik az átlagtól.

- A korrekció mértéke a szakmai utasításokra alapozva az alábbi szempontok figyelembe vételével került megállapításra: „Értékbecslési ismeretek”




„Korrekciós tényezőt a vizsgált és az összehasonlítóként használt ingatlan közötti, ingatlanértéket befolyásoló tényezők miatt kell alkalmazni. A lehetséges korrekciók nagy része csokorba van gyűjtve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. PM rendelet 1. sz. mellékletében (műszaki szempontok, építészeti szempontok, telekadottságok stb.) Az eltérés miatt alkalmazott korrekció mértékének (Hány százalék?) meghatározása már az értékelő szakértői mérlegelést követő szubjektív megítélésére van bízva. Tulajdonképpen azt kell megbecsülni, hogy az ingatlanpiac mennyire ismeri el a különbözőséget, vagyis mennyivel fizetnének többet vagy kevesebbet a vevők az eltérés miatt. Pl. mennyi a felújítandó és a felújított családi ház értéke közötti százalékos különbség, eltérés. „

Az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztam.

- „Az adat típusa” – kínálati ár - miatti 10 % mértékű korrekció az összehasonlításba bevont ingatlan eladási árának bizonytalanságát jellemzi.

Ingtalanok esetében ez azt az árat jelenti, amelyet az ingatlanhirdető kér el egy ingatlanért.

Az alkalmazott mérőszámok definiálása – az összehasonlításba bevont ingatlanokkal

FELÉPÍTMÉNYES INGATLANOK		1	2	3
Ingatlan címe: Hantos, Nagylóki út 2				
		Hantos, Hunyadi utca	Hantos, Kossuth utca	Nagylóki út
Környezete	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
Jelleg, funkció	lakóház, gazdasági épület	Lakóház, garázs, melléképület	Lakóház, + gazd.ép. kétállásos garázs	Lakóház + dupla garázs.
Infrastr. adottságok	villany, víz, gáz	villany, víz, gáz	villany, víz, gáz	villany, víz, gáz
Telek (m ²)	1358 m ²	1570 m ²	2214m ²	1076 m ²
Épület	szintszám	földszint + pince	Földszint + emelet	Pince, földszint
	állapot	átlagos	átlagos	jó állapotú
Szerkezet, falazat	tégla	tégla	tégla	tégla
Padlóburkolat	fa parketta, járólappal	szalagparketta és járólappal	Szobákban hagyományos parketta, a többi helyiség járólappal	Szobákban szalagparketta, többi helyiség járólappal
Homlokzati szigetelés	nincs	nem szigetelt	szigetelt	15 cm-es szigetelt
Fűtés	gázkonvektorral központi	cirkó és vegyes tüzelésű kazán, kandalló	gázkonvektor, vegyes tüzelésű kazán	cirkó kazán, vegyes tüzelésű kazán
Nyílászárók	fa ablakkeret, műanyag ablakszárny	fa	műanyag.	műanyag
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Építmény alapterület m ²	67 m ² /15,4m ² /35,4m ²	137 m ²	131 m ² /50 m ² műhely, 2 állásos garázs	132m ² + dupla garázs + tároló melléképület, pince
Építés éve	1968	1992	1980-as évek	1981
Ügylet típusa		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Kínálati ár	(Ft)	41 500 000	49 900 000	45 900 000
Fajlagos ár		415 000	380 920	347 730
Dátum (év, hó), hirdetés helye		2025 május.otpotthon.hu	2023.május. ingatlan.com	2023.május. ingatlan.com
Értékmódosító tényező				
Infrastruktúra, közmű		- %	- %	- %
Építés éve		- 5 %	- 10 %	- 10 %
Komfortfokozat		- 5 %	- 10 %	- 10 %
Nyílászárók		+ 5 %	-	-
Állapot		- %	-10 %	- 10 %
Teleknagyság		- %	-5 %	%
Ügylet típusa. (kínálat)		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Korrekción		- 15 %	- 45 %	- 40%
Korrigált fajlagos ár		352 750	209 506	208 639

Egyesített korrigált fajlagos ár: 256 965,- Ft

Értékképzés

Felépítmények hasznos alapterülete - a piaci összehasonlító módszerhez –
egyneműsítési szorzó alkalmazásával

Lakóház	67 m ²	100 %	67 m ²
Pince	15,5 m ²	50 %	8 m ²
Melléképület.	35,4 m ²	40 %	14 m ²
Összesen:	113,9 m ²		89 m ²

Az ingatlan becsült forgalmi értékét a **korrigált fajlagos érték és az ingatlan felépítménye egyneműsített hasznos alapterületének szorzataként alakítottam ki.**

Forgalmi érték számítása: $256\,965\text{ m}^2 \times 89\text{ Ft/m}^2 = 22\,869\,885,-\text{ Ft}$

Az ingatlan piaci, forgalmi értékének meghatározását a piacon szereplő ingatlanok kínálati ára valamint ingatlanforgalmi gyakorlatomban szerzett tapasztalataim alapján állapítottam meg. Vizsgáltam az elhelyezkedésüket, az építés és értékesítés idejét, az ingatlan és felépítmény állapotát, környezetük rendezettségét, a közművesítettséget, a piac vásárló erejét. Az eltérő és azonos tulajdonságok mérlegelése után alakítottam ki a Hantos község Nagylóki út 2 szám alatti ingatlan 2025. január havi becsült forgalmi értékét

22 869 885,- Ft
azaz Huszonkettőmillió nyolcszázhatvankilencezer nyolcszáznyolcvanötezer forint
értékben határoztam meg.

Korlátozó feltételek

Az előzőekben ismertetett ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlant értékelttem, a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban.
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettekén túlmenően nincs tudomásom, ezért felelősséget nem vállalok. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésemre bocsátott, valamint az értékelés alatt beszerezett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, felelősségem e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalok felelősséget,
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét.
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az érintettek irányában elfogult nem vagyok, az ügyfelekkel nem állok sem rokoni, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban. A hamis véleményadás következményeivel tisztában vagyok.

Székesfehérvár, 2025. január 16.

Készítette:

Zsiga Györgyné
Igazságügyi szakértő
értékbecslő
Nyt.sz: 6204

