



0916

J97 L'

## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**2100 Gödöllő, Harmat utca 8.  
(4284/2 hrsz.) kivett lakóház, udvar  
megnevezésű ingatlanról**

Gödöllői Polgármesteri Hivatal 2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.		
IKTATOTT: 2018 JAN 04.		
10417	2018 sorszám	Melléklet: .....db.
Előszám:	Előadó: UN	Utószám: EMEA

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

<b>Telekingatlan</b>		<b>T</b>
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő(k) neve:		Lábas Balázs
A vizsgálat időpontja:		2017. november 29.
A megbízás hivatkozási száma:		
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Gödöllő Város Polgármesteri Hivatala részére forgalmi érték meghatározása
<i>első vizsgálat</i>	<i>éves felülvizsgálat</i>	<i>egyéb: aktualizálás</i> <input checked="" type="checkbox"/>
Ügyfél neve:		Gödöllői Polgármesteri Hivatal

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése	kivett lakóház, udvar
Az ingatlan címe	2100 Gödöllő, Harmat utca 8.
Helyrajzi száma	belterület 4284/2
Telek területe	1 129 m <sup>2</sup>
Összes hasznos felépítmény terület	50 m <sup>2</sup> (nem értékelt)
Felépítmények darabszáma	1 db, de nem értékelt

## Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	9 300 000,- Ft
Újraelőállítási költség alapú megközelítés szerint	Nem készült
Piaci hozadéki megközelítés:	Nem készült
Egyeztetett ( végső ) piaci érték :	<b>9 300 000,-Ft</b>

## Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen /0 - 90 nap/ <i>erős kereslet</i>	Átlagos /90 - 180 nap/ <i>kiegyensúlyozott piac</i>	<b>Problematicus</b> <b>/180 - 360 nap/</b> <i>kínálati túlsúly</i>	<b>X</b>	Nehéz /360 – nap/ <i>erős túlkínálat</i>
---	---	---	----------	--

## Mellékletek \*



1. Fotók	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Tulajdoni lap	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Térképmásolat (nem hivatalos)	<input checked="" type="checkbox"/>
4. Szabályozási terv részlet	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Helyi építési szabályzat részlet	<input checked="" type="checkbox"/>
6. Alaprajz	<input type="checkbox"/>

Az értékelés 11 számozott oldalon, 2 példányban készült.

**Az ingatlan általános bemutatása**

Az ingatlan címe:	2100 Gödöllő, Harmat utca 8. (a cím mellett a felülvizsgálat alatt bejegyzés található)
Helyrajzi száma:	belterület 4284/2 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Gödöllő Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	Gödöllő, Máriabesnyő
Közművesítettség:	villany
Megközelíthetősége:	alacsony forgalmú aszfaltozott úton
Hasznosítás jelenlegi formája:	lakóházként
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telekként – az épület elbontásával
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	kiegített, lakhatásra alkalmatlan kis alapterületű épület

Gödöllő a főváros ÉK-i agglomerációjában található 6 198 ha-os területen elhelyezkedő ~31 500 lakosú városi rangban lévő település. Megközelíteni az M3-as autópályán és a 3-as számú főút felől lehetséges. Az értékelt ingatlan a település Ny-i szélén, Máriabesnyő városrészben, a Harmat utcában található. Tömegközlekedési kapcsolatot az autóbusz ill. a vasút jelenti, megállók 100-300m-re. Környezetében családi házak vannak (vegyesen újabbak és régebbi építésűek). Infrastrukturális ellátottsága megfelelő: az alapellátást biztosító intézmények és szolgáltatók helyben, vagy a fővárosban elérhetőek.

A településen a CSOK hatása miatt megélénkült a kereslet az építési telkek iránt. Az elmúlt 1-2 évben a hasonló ingatlanok piacán jelentős áremelkedés volt megfigyelhető. A korábbi kínálati piacot felváltotta a kiegyensúlyozott, egyes részeken a keresleti piac. Tárgyi ingatlanra nézve - ha figyelembe vesszük az adottságait - a 2015-ben megállapított értéknél nem lehet jelentősen magasabb értéket megállapítani, így minimális emelkedést állapítottunk meg. Értékesíthetősége periférikus elhelyezkedése miatt problematikusnak mondható.

Tárgyi ingatlan a Szabadság út szervízútjáról nyíló Harmat utcában található. A terület utcafronti részén, a telek bal oldalán egy oldalhatárra épült, ~50 m<sup>2</sup>-es ikerházfél áll. Tárgyi felépítményhez szervesen csatlakozó épület egy másik, önálló hrsz-en szerepel.

A felépítmény 1967-ben épült fszt-es, magastetős szintkialakítással, falazott szerkezettel. Alaprajzi elrendezése egyszerű. Alápincézetlen. Az épületet az utca, ill. az udvar felől is meg lehet közelíteni. Az utca felőli bejáraton ajtó nincs, csak egy fólia. Fűtését korábban kályha biztosította, jelenleg nincs információ arról, hogy lenne-e fűtése. Az épületen láthatóan semmilyen felújítási munkálatokat nem végeztek, nyílászárók nincsenek, vagy használhatatlanok. Állapota nagyon gyenge, lakhatásra ebben a formában alkalmatlan. Ettől függetlenül a szomszédok szerint egy ember jelenleg is lakja. **Fentiek miatt az értékelés során az épülettel nem kalkuláltunk, kizárólag a telekkel.** A közművek közül csak a villany áll rendelkezésre. Csapadékvíz elvezetés igen, de csatorna nincs. Vízellátása nincs.

A szakvélemény mellékletét képezi az alaprajz, az 1-es számmal jelölt helyiségek tartoznak tárgyi ingatlanhoz.

A telek gondozatlan, aljnövényzettel jelentősen benőtt, a telek területe tele van hordva háztartási és egyéb szeméttel.

A város szabályozási terve szerint az ingatlan az Lke-01 építési övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó részletes leírást (a helyi építési szabályzat ide vonatkozó rendeletét) a szakvélemény melléklete tartalmazza.

**A 2015. augusztus 18-i szemle óta a telek állapotában változás nem történt, még a kitakarítása sem történt meg. A felépítménybe a szemle idejében bejutni nem lehetett, de külső szemrevételezéssel állapota a korábbi szemlén tapasztaltakhoz képest tovább romlott.**

## A telek értékelése

A telek területe ( m <sup>2</sup> )	1 129	Besorolása: belterület, Lke-01 övezet			
<b>A környezet fajlagos telekárjai</b>					
	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>Ingatlan I.</b>	<b>Ingatlan II.</b>	<b>Ingatlan III.</b>	
Elhelyezkedés, fekvés	Gödöllő, Harmat utca	Gödöllő, Antalhegy	Gödöllő, Máriabesnyő, Kökény utca	Gödöllő, Kertváros, Bercsényi M.u.	
Művelési ág / övezeti besorolás	lakó (30%)	lakó (30%)	lakó (25%)	lakó (25%)	
Közművesítettség	villany	víz, gáz, villany	villany, víz, csat.	villany, víz, gáz	
Megközelíthetőség	szilárd b.	szilárd burk.	szilárd burk.	szilárd burk.	
Méret (m <sup>2</sup> )	1 129	1 075	1 240	929	
Ár / Kínálati ár (MFt)		13,5	21,9	15,3	
Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )		<b>12 558</b>	<b>17 661</b>	<b>16 469</b>	
Kínálati ár/eltelt idő		-10%	-10%	-10%	
Kínálattal korrigált ár:		<b>11 302</b>	<b>15 895</b>	<b>14 822</b>	
Adat forrás, időpontja		kínálat 2017.12.	kínálat 2017.12.	kínálat 2017.12.	
	<b>Vizsgált ingatlan</b>	<b>Ingatlan I.</b>	<b>Ingatlan II.</b>	<b>Ingatlan III.</b>	
Beépíthetőség			5%	5%	
Beépítettség					
Alak, forma, területi méret				-10%	
Jogi jelleg					
Elhelyezkedés		-15%	-15%	-20%	
Megközelíthetőség					
Kerítettség		-5%	-5%	-5%	
panoráma			-10%		
Utcafront keskeny					
Meglévő közművek		-10%	-10%	-5%	
Gazdasági környezet					
Bontandó épületek miatt			-10%	-10%	
Egyéb					
<b>Összes módosítás</b>		<b>-30%</b>	<b>-45%</b>	<b>-45%</b>	
<b>Módosított alapár</b>		<b>7 912</b>	<b>8 742</b>	<b>8 152</b>	
<b>Súlyozás</b>		<b>35,00%</b>	<b>35,00%</b>	<b>30,00%</b>	
<b>Módosított alapár kerekítés után</b>	<b>8 275</b>				
<b>A telekérték megállapítás</b>					
TÉ=	1 129	m <sup>2</sup> x	8 275	Ft / m <sup>2</sup> =	9 342 004 Ft
<b>Összesen:</b>					<b>9 300 000 Ft</b>

**Piaci érték meghatározása**

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel tudjuk kifejezni, ezért a piaci összehasonlítás alapján elvégzett értékelés eredményét 100 %-os súllyal vettem figyelembe.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	9.300.000,- Ft
Az ingatlan értéke újraelőállítási költség alapján (Ft):	Nem készült
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján (Ft):	Nem készült

<b>Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):</b>	<b>9.300.000,- Ft</b>
--	-----------------------

**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

1. Gödöllő K-i, Máriabesnyő városrészében kiégett, lakhatásra alkalmatlan ~50 m<sup>2</sup>-es felépítmény gondozatlan telken. Az ingatlant telekként értékeltük.
2. Az ingatlan forgalomképes.
3. A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Az értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége problematikus.
5. A szakvélemény elkészítéséhez csak nem hiteles tulajdoni lap, ill. nem hivatalos térképmásolat állt rendelkezésre. A megállapított forgalmi érték feltétele a tulajdoni lapon és a kapott vázrajzon szereplő adatok egyezése az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal.
6. **A 2015. augusztus 18-i szemle óta a telek állapotában változás nem történt, még a kitakarítása sem történt meg. A felépítménybe a szemle idejében bejutni nem lehetett, de külső szemrevételezéssel állapota a korábbi szemlén tapasztaltakhoz képest tovább romlott.**

## Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készületségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helyállók kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## FÉNYKÉPEK

Utcakép



Az ikerház másik egysége



Udvar felőli, Ny-i homlokzat



Tárvai ingatlan utcafronti homlokzata



Bejárati aító





Hátsó aító



Emésztő

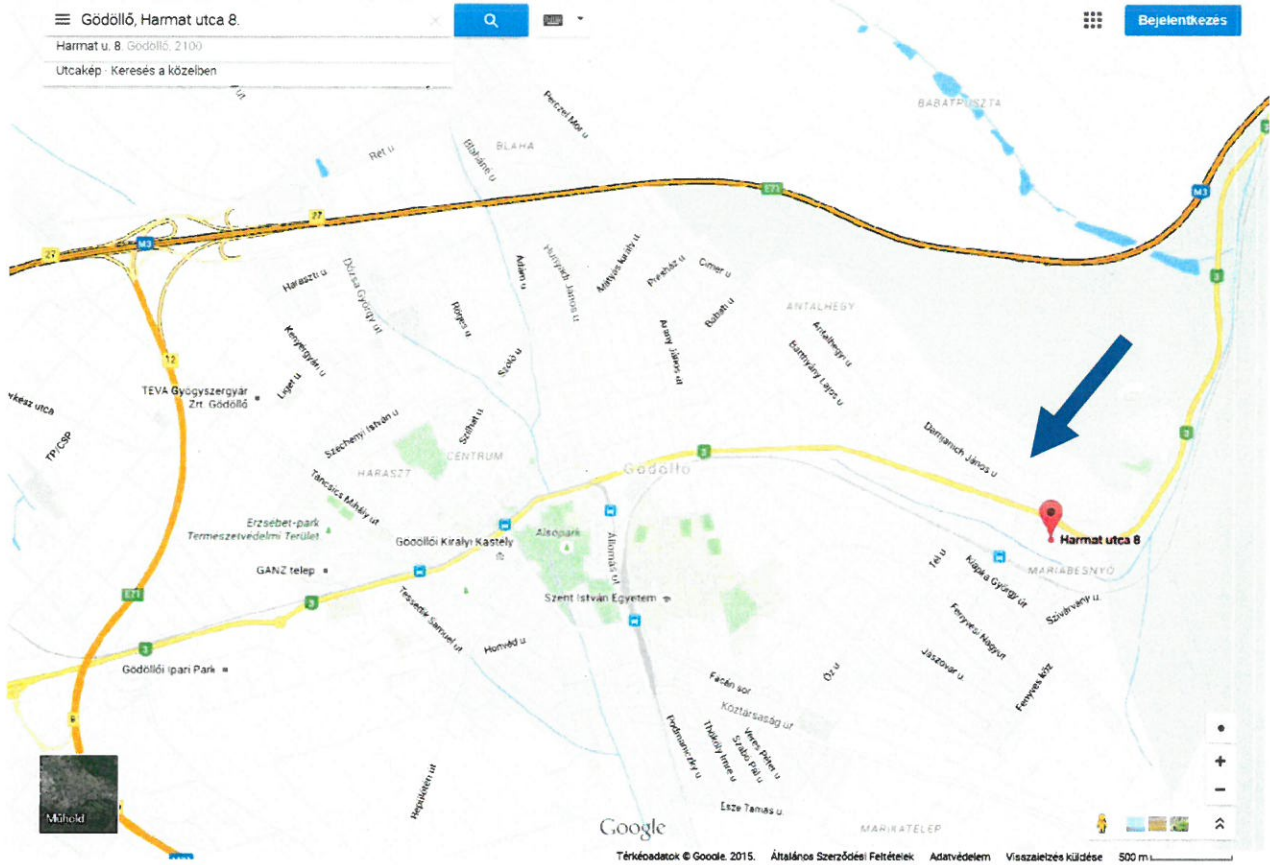


Bedszkázott ablak

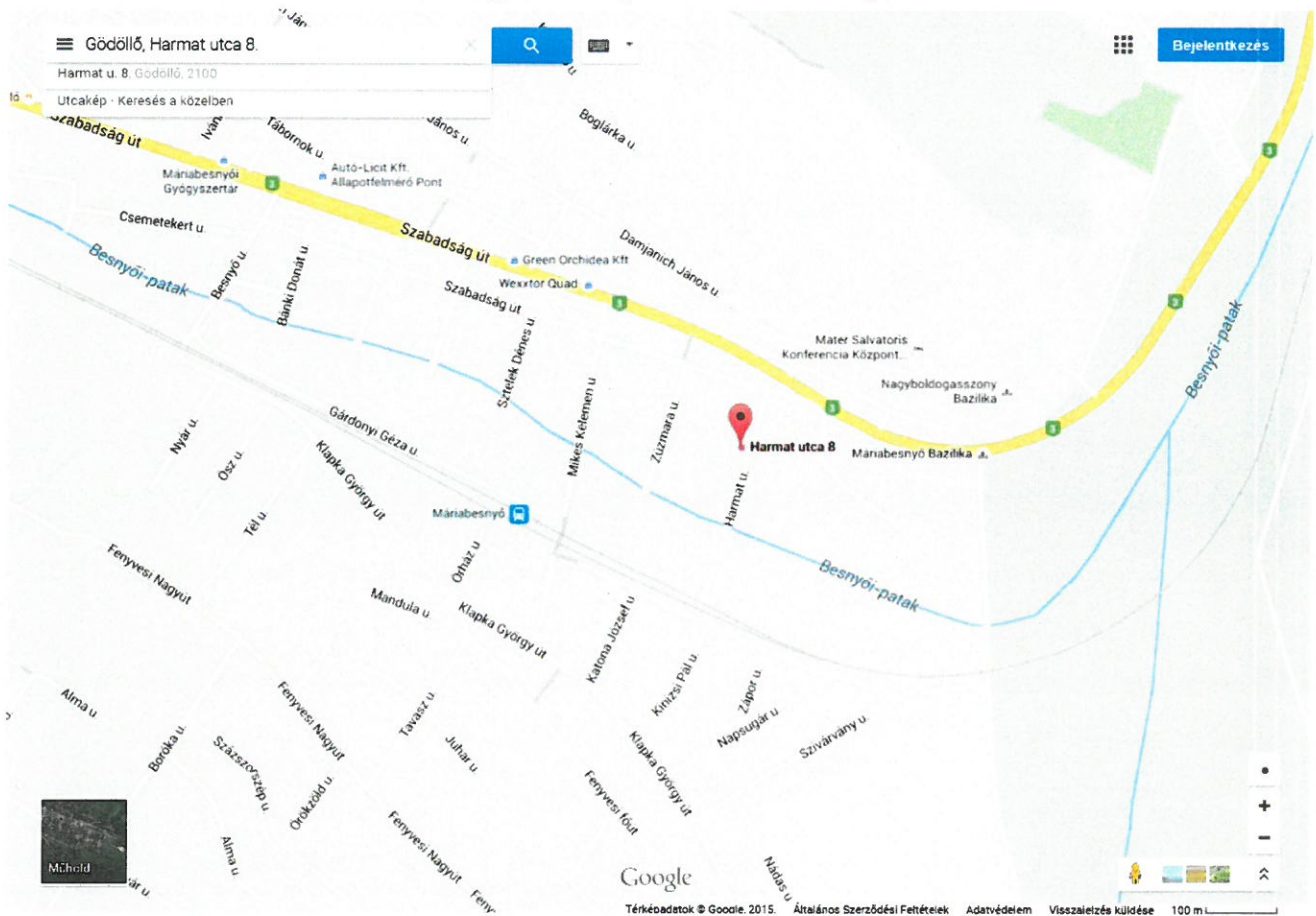


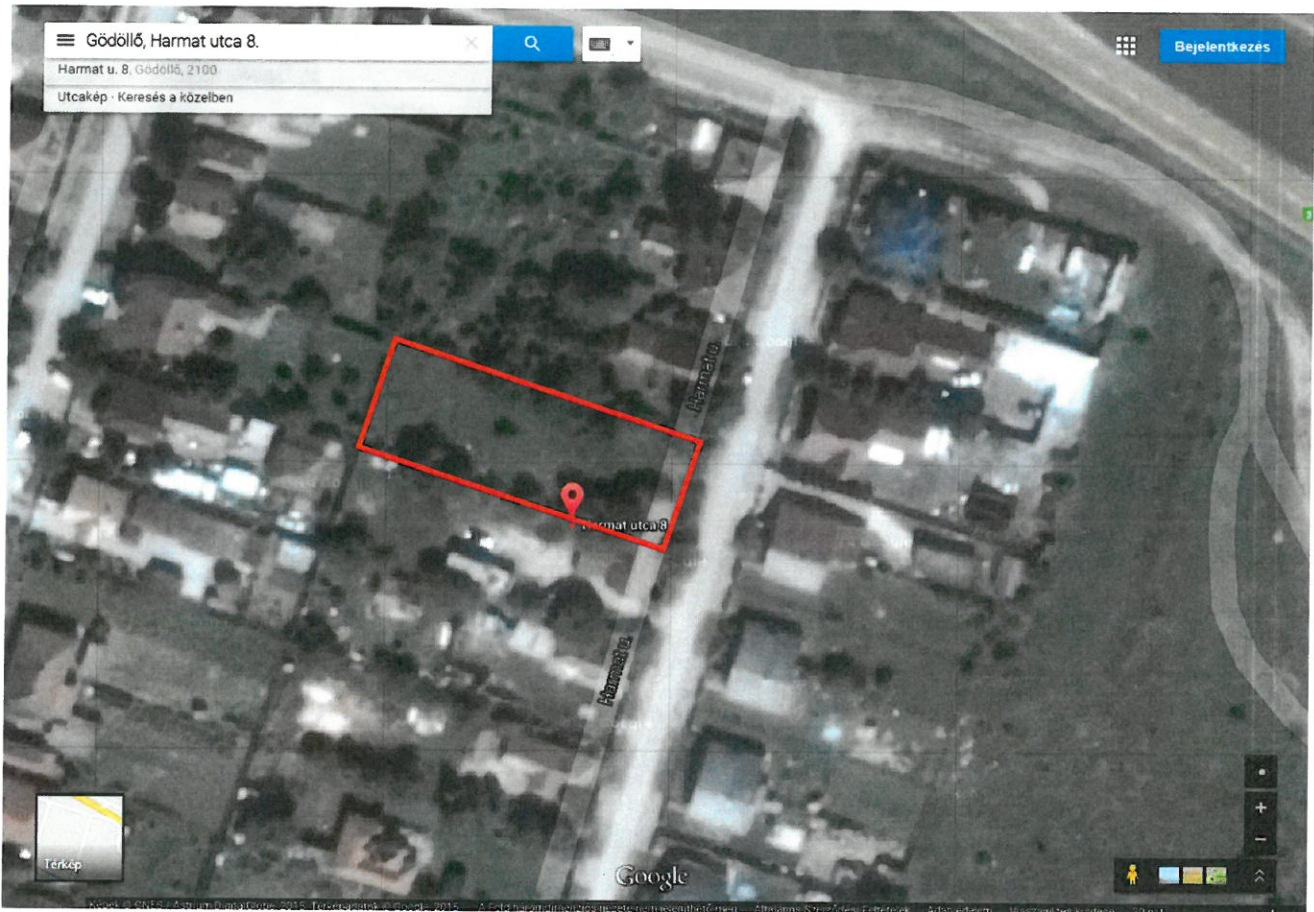
Udvar (háztartási és egyéb hulladékkal)



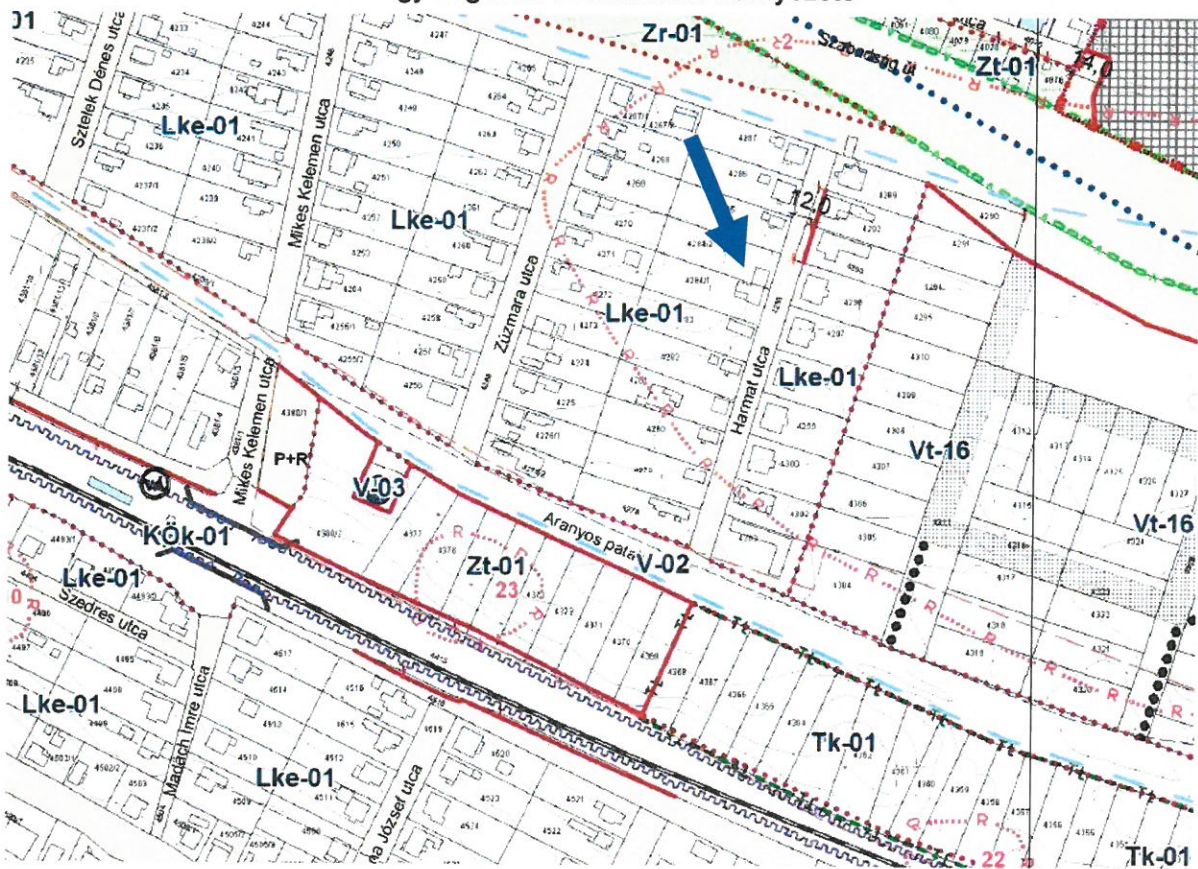


Az értékelte ingatlan településen belüli elhelyezkedése





Tárgyi ingatlan és közvetlen környezete



Részlet a város szabályozási tervéből

Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30 005/125587/2017

2017. 12. 15

Szektor : 53

GÖDÖLLŐ

Belterület 4284/2 helyrajzi szám

2100 GÖDÖLLŐ Harmat utca 8. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			k.fill	fer. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	1129	0,00	

II. RÉSZ

17. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62864/2004.12.17

eredeti határozat: 35494/1992.08.31

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. tulajdoni hányad: 0/1 35494/1992.08.31

jogcím: kiigazítás tulajdoni hányad: 1/1 62864/2004.12.17.

jogállás: tulajdonos

név: GÖDÖLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2100 GÖDÖLLŐ Szabadság tér 7

törzsszám: 15395113

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



közterület

Közterület

40  
beép

4265

2a

4264

2

4263

4

4262

6

61

8

10

12

14

Zuzmára utca

közterület

4267/1

4267/2

74

3

4268

5

4269

7

4270

9

4271

11

4272

4273

15

13

4274

17

4275

19

4276/1

23

4276/2

4281

4280

4279

4278

4284/2

4284/1

4283

4282

4287

4286

4285

8a

8

10

12

14

16

18

közterület

(4288)

(4286)

Hármat utca

7-9

11-13

15-17

19-21

23-25

27

29

4296

4297

4298

4299

4300

4302

430

267/1

4267/2

186.27  
184.35  
193.83

74

4287

4268

2

4269

4286

4

4285

6

(4288)

4284/2

4284/1

8

7-9

4283

8a

10

11-13

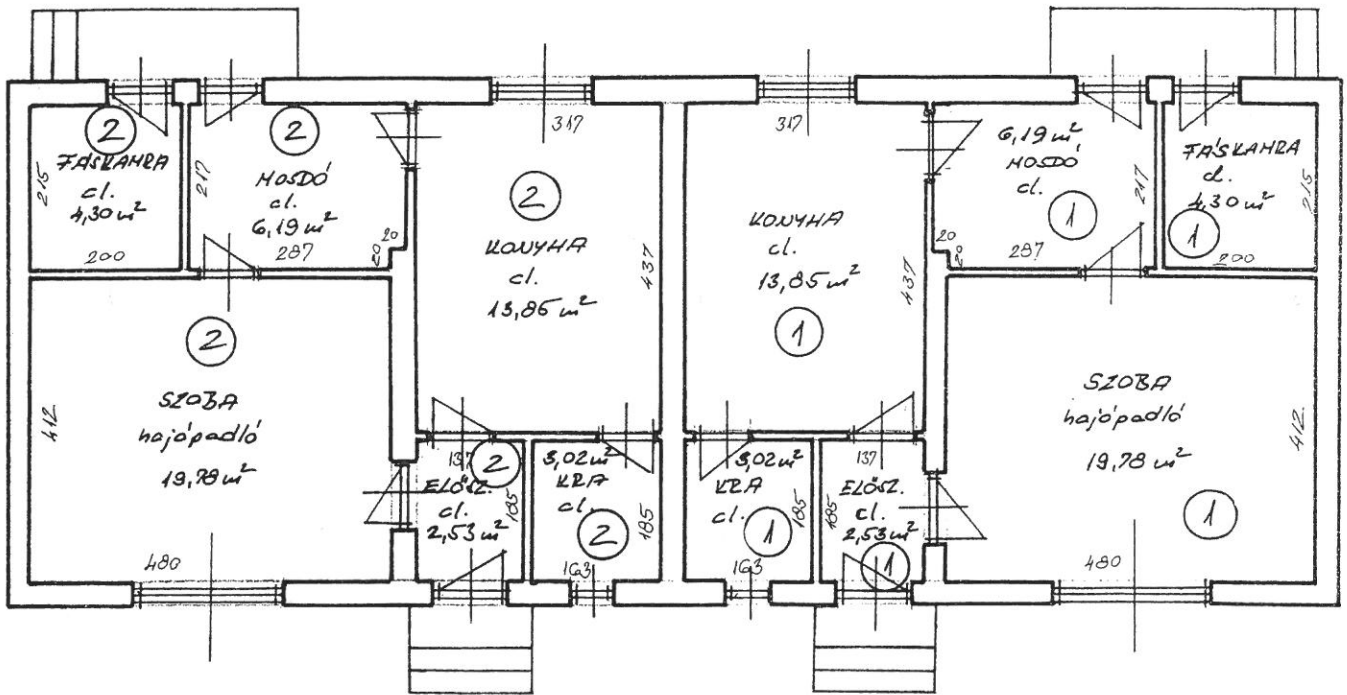
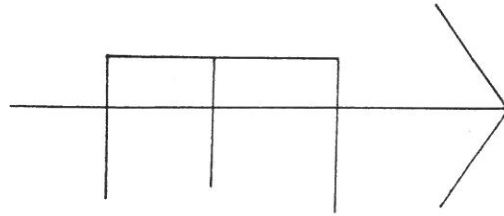
4282

12

15-17

4281

D 200 KG PVC



Harmat u. 8B 2.

1.  
Harmat u. 8A

Külön tulajdon

① 1. sz. lakás 50 m<sup>2</sup>

② 2. sz. lakás 50 m<sup>2</sup>

Földszintű alaprajz

### 3. Kertvárosias lakóterület (Lke) 24.§

- (1) A kertvárosias lakóterületbe sorolt építési övezetek területén
- a) a vonatkozó jogszabályban megengedett épületek közül elhelyezhetők:
    - aa) lakóépület
    - ab) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület,
    - ac) egyházi, oktatási épület,
    - ad) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület, valamint
    - ae) igazgatási épület.
  - b) kivételesen elhelyezhető:
    - ba) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény
    - bb) vendéglátó épület
    - bc) sportépítmény
    - bd) egészségügyi épület
    - be) szociális épület
    - bg) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
  - c) nem helyezhető el:
    - üzemanyagtöltő.
- (2) A beépítés feltétele az elégséges közművesítettség megvalósítása.
- (3) Egyéb övezeti előírás hiányában egy fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el.
- (4)<sup>25</sup> Egy telken, egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás, iroda, üzlet, egyéb az övezetben megengedett funkció) létesíthető egy fő rendeltetés szerinti épületben.  
Egy utcafronttal rendelkező legfeljebb 20 méter utcai telekszélességű telekhez egy, legfeljebb 4 méter széles személygépkocsi bejárat (gépjármű behajtó) létesíthető.
- (5) Kiegészítő épület – támfalgarázs kivételével – egyéb övezeti előírás hiányában a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással, vagy az utcai telekhatártól mért legalább 15 méteren túl, de az építési helyen belül, önállóan építhető. Állattartás céljára szolgáló kiegészítő épület és helyiséget magában foglaló ól melléképítmény összesen legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> nettó alapterület mértékig helyezhető el.
- (6) Utcai kerítés egyéb övezeti előírás hiányában, legfeljebb 1,80 méter magasságban, legfeljebb 0,8 méter magas lábazattal, e felett nem tömör kivitelben építhető.
- (7) A tető hajlásszögét egyéb övezeti vagy illeszkedési előírás hiányában 30-45° között kell kialakítani.
- (8) Tetőfedés anyagaként az általános rendelkezések között szereplő hagyományos héjálási módokon kívül bitumenzsindely is alkalmazható.
- (9) Azon kialakult telkek esetében, amelyek mérete nem éri el a kialakítható új telkekre előírt legkisebb telekterületet vagy telekmélységet
- a) a hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
    - aa) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságnál,

<sup>25</sup> Módosította:27/2013.(XII.16.) önk. rendelet. Hatályos:2014. január 1-jétől.



3. táblázat folytatása

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület		
Övezeti jel	A beépítettség jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		Előkert (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	A megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	A megengedett legnagyobb utcai homlokzatmagasság (m)	A kialakítható szintszám
			szélessége (m)	mélysége (m)							
Lke-05	SZ	800	18	30	5-10 illetve kialakult állapot szerint	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-06	SZ	800	16	30	kialakult vagy SZT szerint	25	0,6	60	5	5	P+F+T
<sup>29</sup> Lke-07	O	500	16	27	SZT szerint	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-08	IKR	620	18	35	kialakult	30	0,7	60	5	5	P+F+T
Lke-09	O	600	18	27	5	30	0,7	60	5	5	P+F+T
Lke-10	SZ	2000	30	35	SZT szerint	30	0,8	50	7,5	7,5	P+F+1+T
Lke-11	O	500	14	27	5	30	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-12	O	1000	16	50	5	25	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-13*	SZ	1000	-	-	5 ill. SZT szerint	30	1,0	50	7,5	7,5	P+F+1+T
Lke-14	SZ	4000	-	-	-	25	1,00	50	7,5	7,5	P+F+1+T
<sup>30</sup> Lke-15	O	500	16	27	kialakult	30	0,6	60	5	5	P+F+T
Lke-16	O	700	16	27	5 ill. SZT szerint	25	0,6	60	5,5	5	P+F+T
Lke-17	SZ	1000	20	40	10	20	0,5	60	5	5	P+F+T
<sup>31</sup> Lke-18	O	600	16	30	5	30	0,7	60	5	5	P+F+T
<sup>32</sup> Lke-19	O	500	16	27	SZT szerint	20	0,6	60	5	5	P+F+T

\* Lakófunkció esetén övezeti előírás szerint.

(13) Az Lke-01 jelű építési övezetben:

- a) Kiegészítő épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.
- b) Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- c) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
  - ca) sem a telken építeni kívánt vagy jogerős és végrehajtható hatósági engedély alapján meglévő, helyiséget magába foglaló épület, épületrész hátsó kertre néző tényleges homlokzatának magasságánál,

<sup>29</sup> Módosította: 27/2013.(XII.16.) önk. rendelet. Hatályos: 2014. január 1-jétől.

<sup>30</sup> Módosította: 27/2013.(XII.16.) önk. rendelet. Hatályos: 2014. január 1-jétől.

<sup>31</sup> Módosította: 27/2013.(XII.16.) önk. rendelet. Hatályos: 2014. január 1-jétől.

<sup>32</sup> Módosította: 27/2013.(XII.16.) önk. rendelet. Hatályos: 2014. január 1-jétől.

- cb) sem az övezetre meghatározott legnagyobb épületmagasság felénél,
  - cc) sem 3 m-nél.
  - d) Hátsó telekhatártól mért 6 méteren belül az épületen oromfal és a hátsó telekhatárra néző nyílás nem alakítható ki. (A magastető kontyolással alakítandó ki.)
- (14) Az Lke-02 jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.
- (15) Az Lke-04 jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (16) Az Lke-06 jelű építési övezetben:
- a) Vendéglátó szolgáltató egység nem létesíthető.
  - b) Legnagyobb kialakítható telekméret 2400 m<sup>2</sup>.
  - c) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 25-45° között kell kialakítani.
- (17) Az Lke-08 jelű építési övezetben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (18) Az Lke-09 jelű építési övezetben:  
Kiegészítő épület kizárólag a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, egységes építészeti kialakítással építhető.
- (19) Az Lke-10 jelű építési övezetben:
- a) Legfeljebb három lakás létesíthető.
  - b) Kiegészítő épület nem építhető.
  - c) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 20-50° között kell kialakítani.
  - <sup>33</sup>d) Az övezetben egészségügyi, szociális épületek, idősek otthona elhelyezhető.
- (20) Az Lke-11 és Lke-12 jelű építési övezetekben:  
Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (21) Az Lke-13 jelű építési övezetben:
- a) Legfeljebb két fő rendeltetés szerinti, egészségügyi, szociális, lakó funkciójú épület és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el.
  - b) Lakófunkciót is tartalmazó épület legfeljebb 25%-os beépítettséggel, 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szinterületi mutatóval, 5 méteres épület- és utcai homlokzatmagassággal helyezhető el.
- (22) Az Lke-14 jelű építési övezetben:
- a) A tető hajlásszögét egyéb illeszkedési előírás hiányában 0-50° között kell kialakítani.
  - b) Kiegészítő épület az építési helyen belül bárhol elhelyezhető.
  - c) A területen több fő rendeltetés szerinti, csak önálló alapfokú oktatási-nevelési, egészségügyi, szociális funkciójú épület (pl.: bölcsőde, óvoda, általános iskola) és az azokat kiegészítő, kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (23) Az Lke-15 jelű építési övezetben:
- a) Épített kerítés legfeljebb 1,2 méter magasságig alakítható ki tömören, e felett legfeljebb 2,0 méter magasságig 40%-ban áttörten alakítandó ki.
  - b) Állattartásra szolgáló építmény elhelyezhető.
- (24) Az Lke-16 jelű építési övezetben:
- a) Az autópálya tengelyétől mért 100 méteres védősávban csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával és előírásai alapján helyezhetők el építmények.

<sup>33</sup> Kiegészítette: 27/2013.(XII.16.) önk. rendelet. Hatályos:2014. január 1-jétől.

UNIBER BERUHÁZÁSI KFT.  
Pécs, Ferencsek u. 7.  
Telefon: 72/27-377.

-----

Sorszám: 270

MŰSZAKI LEÍRÁS

A Gödöllő, Harmat u. 8/A számú lakóépülethez.

1./ Általános adatok:

-----

A telek helyrajzi száma	:	4284/2
Tulajdoni lapszám	:	4746
Tulajdoni forma	:	100 %-ban önkormányzati
Telek területe	:	1151 m <sup>2</sup> .
Az építmények száma		
- főépület	:	1 db.
- melléképület	:	nincs
Kerítés hossza	:	88 m.
A beépítés módja	:	szabadon álló
Eredeti rendeltetés	:	lakóépület
Jelenlegi funkció	:	lakóépület
Az építés ideje	:	1967
A felújítás éve	:	-
Beépített alapterület	:	56 m <sup>2</sup> .
Szintek száma	:	földszint
Szintek hasznos alapterülete		
- földszint	:	49.67 m <sup>2</sup> .
Összesen:		49.67 m <sup>2</sup> .

Beépített térfogat : 250 m<sup>3</sup>.

2./ Az épület szerkezeti leírása (feltárások nélkül)

---

Alapozás	:	beton sávalap
Lábazat	:	tégla, cementsimitás
Felmenő falak	:	tégla
Válaszfalak	:	tégla
Födémszerkezet		
- pince	:	alápincézetlen
- közbenső	:	-
- záró	:	vasbeton gerendák közti betétes
Tetőszerkezet	:	két állószékes fa nyereg-tető
Héjazat	:	hornyolt égetett cserépfedés ereszcatornával
Bádogos munkák	:	ereszcatorna és lefolyó
Lépcsők		
- külső	:	helyszini beton
- belső	:	nincs
Járdák	:	
Nyílászáró szerkezetek	:	fa gerébtokos ablakok és ajtók
Burkolatok		
- padozatok	:	hajópadló, szines cement-simitás
- falburkolatok	:	meszelés
Külső felületképzés	:	köporos vakolat
Fűtés	:	hagyományos fatüzelés
Használati melegviz	:	nincs
Hulladéktárolás	:	egyedi kukatárolóval
Közművek	:	elektromos energia, csapadékviz elvezetés

3./ Az épület általános műszaki állapotának jellemzése:  
-----

Az épület műszaki állapotának megállapítása szemrevételezéssel, feltárások nélkül készült.

Az épület lábazata és az ablakok parapete alatt a fal több helyen megrepedt.

Vízszintes falszigetelés kétrétegű bitumenes fedéllemezzel, közepes műszaki állapotú.

Téglából készült tartószerkezet a külső nyílászárók körül erősen rongálódott.

Födém állapota megfelelő, egy-két repedés látható rajta.

Tetőszerkezet közepes műszaki állapotú a széldecskák elkorhadtak, az ikerház padlástér lefalazott.

A kémények és a szegélybádorgozásuk műszaki állapota gyenge.

Égetett cserépfedés deformálódott, az ereszcsonna korrodált, gyenge műszaki állapotú.

A homlokzat több helyen repedezett, levált.

Nyílászárók vetemedettek, hiányosak, igen rossz állapotúak, üvegek több helyen kitörték, festék nagyrészt lepergett, cserére szorulnak.

Padlóburkolatok teljesen elhasználódtak, hiányosak.

✶ A falburkolat teljesen tönkrement, javításra szorul.

Vizellátás udvarban, az épület előtti hálózati nyomós kútról történik.

Szennyvíz elvezetés nincs, udvari árnyékszék van.

Elektromos vezetékek cserére szorulnak.

Fűtés egyedi, hagyományos fa tüzeléssel.

A kerítés az utcafronton vascső dróthálójával, a Ny-i telekhatáron betonoszlop drótfonattal.

Az épület nagymérvű elhasználódásában (1. sz. lakás) a bérlő is felelős, nem a célnak megfelelően használják a lakóhelyiségeket.

Helyiségek felsorolása:

szoba	19.78 m2.
konyha	13.85 m2.
kamra	3.02 m2.
mosdó	6.19 m2.
előszoba	2.53 m2.
fáskamra	4.30 m2.
-----	
összesen:	49.67 m2.

Kerekítve 50 m2.

Gödöllő, 1993. augusztus 27.

Pál Csaba