

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. áprilisi ülésére

Ügyiratszám: 01/1604/2022

Minősítés:

Napirendi pont: 14.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:
igen nem

Az előterjesztés tárgya: Albertirsa, Pesti út felújítása, fejlesztése

A napirend előterjesztője: Fazekas László polgármester

Az előterjesztést készítette: Zsedényi Eszter ügyintéző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy: -

Melléklet: ajánlattételi felhívás

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: Kovács Zoltán

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2022. április 21.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület április havi ülésére
Albertirsa, Pesti út felújítása, fejlesztése

Tisztelt Képviselő-testület!

Albertirsán az egyik legforgalmasabb út a Pesti út. Az elkészült M4-es gyorsforgalmi út ellenére továbbra is nagy az átmenő forgalma, de a helyben közlekedő autósok, kerékpárosok is hozzájárulnak ahhoz, hogy ezt az útszakaszt a legnagyobb forgalmat lebonyolítók közé soroljuk. Éppen ezért fontos, hogy ezt a területet fejlesszük, a rendelkezésre álló szabad területeket hasznosítsuk, és a közlekedést biztonságosabbá tegyük rajta.

A 4-es számú főút belterületi szakaszának fejlesztését az alábbi ütemezésben javaslom végrehajtani, szaktervező bevonásával:

- I. szakasz: Albertirsa Pesti út belterületi szakaszán kerékpárút tervezése, engedélyezése,
- II. szakasz: 4. sz. főút Albertirsa, Pesti út belterületi szakasz pályaszerkezet felújítási tervének elkészítése, engedélyezése,
- III. szakasz: új gyalogátkelőhely és kereskedelmi egységekhez parkolók tervezése, engedélyezés,
- IV. szakasz: csapadékvízvezetés felújítási tervének elkészítése, engedélyezése.

A részletes ajánlati felhívás az előterjesztés melléklete szerinti, mely tartalmazza a javasolt műszaki megoldásokat is, mint iránymutatást.

A tervezési ajánlatot az alábbi cégektől, illetve tervezőtől javaslom bekérni:

1. Unitef '83 Műszaki Tervező és Fejlesztő Zrt. 1119 Budapest, Bornemissza tér 12.
2. UTIBER Közúti Beruházó Kft. 1115 Budapest, Csóka utca 7-13.
3. Kurucsai Pál 6000 Kecskemét Ipoly sor 1/a.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését.

Határozati javaslat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 4-es számú főút Albertirsa belterületi szakaszának áttervezésére árajánlatokat kér. Az ajánlatkérés tartalma az előterjesztés melléklete, az ajánlatkérésre kijelöltek köre, a jelen előterjesztésben meghatározottak szerinti. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az ajánlatok bekérésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. június 20.

Albertirsa, 2022. április 21.

Tisztelettel:


Fazekas László
polgármester

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

ALBERTIRSA 4. SZ. FŐÚT PESTI ÚT FELÚJÍTÁSA, FEJLESZTÉSE

Ajánlatkérő:

név: Albertirsa Város Önkormányzata
elérhetőség: 53/570-051; info@albertirsa.hu
adószám: 15730 260-2-13
cím: 2730 Albertirsa, Irsay K. u. 2.

Tárgy:

- I. szakasz: Albertirsa, Pesti út belterületi szakaszán kerékpárút tervezése, engedélyezése,
- II. szakasz: 4. sz. főút Albertirsa, belterületi Pesti út szakaszának pályaszerkezet felújítási terv elkészítése, engedélyezése,
- III. szakasz: új gyalogátkelőhely és kereskedelmi egységekhez parkolók tervezése, engedélyezése,
- IV. szakasz: csapadékvízvezetés felújítási terv elkészítése, engedélyezése.

Albertirsa Város Önkormányzata a 4. sz. főút belterületi szakaszán egy minden részletre kiterjedő felújítási, fejlesztési engedélyezési tervdokumentációt kíván elkészíttetni. Az ajánlatnak a felújítási és engedélyezési terveket, kiváltási terveket, a szükséges hatósági engedélyek beszerzését, valamint árazott és árazatlan költségvetést is tartalmaznia kell. Tekintettel arra, hogy a főút állami tulajdon, a Magyar Közút Nonprofit Zrt.-vel, mint közútkezelővel a szükséges egyeztetések lefolytatása is a tervező feladata.

I. szakasz

Albertirsa, Pesti út belterületi szakaszán kerékpárút tervezése, engedélyezése.

Tervezési osztály /javaslat/

Útkategória: Belterületi kerékpárút

Hálózati szerepe: „C”

Tervezési osztály jele: B. VII.

Tervezési sebesség: $v_1 < 20 \text{ km/h}$

Használati szélessége egyoldali kétirányú 2x1 haladósáv: 3,30 m

Burkolat szélessége: 2,40 m

Két oldalon 45-45 cm széles padkával

Oldalesés: 2%

Tervezési szakasz hossza: 3350 m

Kerékpárút rétegrend /javaslat/

- o 3 cm vtg. AC-11 aszfalt kopóréteg
- o 3 cm vtg. AC-11 aszfalt kötőréteg
- o 20 cm vtg. M 56 útalap
- o 20 cm vtg. homokos kavicsagyazat

Javasolt tervezési szakasz határai: 0+000 - 3+350

A tervezés kezdő szelvénye a kiépített Thököly utca szilárd burkolatú úthoz csatlakozik. A végszelvény a Batthyány utca szilárd burkolatú úthoz csatlakozik.

II. szakasz

4. sz. főút Albertirsa, Pesti út belterületi szakaszának pályaszerkezet felújítási terv elkészítése, engedélyezése. A tervezési szakaszon a 46114 j. út és a 4. sz. főút csomópontnál kanyarodósávos, jelzőlámpás forgalomirányítást tervezett a Magyar Közút NZRT, melyet figyelembe kell venni.

Javasolt tervezési szakasz határai: 51+053 - 54+222.

A tervezés kezdő szelvénye a 405. sz. főút és a 4. sz. főút csomópontjának burkolatkifuttatási határa.

A végszelvény a 4. sz. főút Batthyány utca kereszteződése, a 2568 hrsz-ú földhivatali határ. Az érintett szakaszon szükséges buszöblök kialakítása, buszváró utasperonok létesítése.

Rétegtrend /javaslat/

- 4,0 cm vtg AC11 kopó (mF) 45/80-65j kopó réteg
- 8,0 cm vtg AC22 kötő (mF) 45/80-65j kötő réteg
- Profilmarás
- meglévő és megmaradó pályaszerkezet
 - o Útpadka kiépített parkolóhelyen süllyesztett szegély
 - o Útpadka beépítetlen területen 15,0 cm vtg. M22 j mechanikai stabilizáció padkanyesés/ tükörképzés

Burkolat szélessége: 6,0-6,20 m

Tervezés szakasz hossza: 3169 m

III. szakasz

Új gyalogátkelőhely és több kereskedelmi egységhez parkolóhelyek tervezése, engedélyezése.

Ajánlatkérő a 4. sz. 53+450 km szelvényénél található PÁTRIA takarékszővetkezethez gyalogátkelőhelyet kíván engedélyeztetni. A gyalogátkelőhely elhelyezésnél figyelembe kell venni a kerékpárút vonalvezetését is.

A Pesti út mentén sokszor szabálytalanul parkoló gépjárművek akadályozzák a közlekedést, illetve balesetveszélyes helyzetet teremtenek. A II. szakaszban érintett pályaszakaszhoz szükséges a kereskedelmi egységek mellé parkolóhelyeket létesíteni. A parkolóhelyek kialakítását követően szükséges a további szabálytalan parkolást akadályozandó zöld szigetek kialakítását is megtervezni.

IV. szakasz

Csapadékvízvezetés felújítási terv elkészítése, engedélyezése.

A II. szakaszban érintett pályaszerkezethez tartozó csapadékvízvezető rendszer felújítási terv elkészítése, figyelembe véve az új kerékpárút és parkolók kialakítását.

Jelenleg a 4. sz. főút beavatkozási területén szikasztó árok, földmedrű levezető árok, burkolt levezető árok, zárt vízvezető rendszer, vagy a burkolatról vízvezetést nem biztosított szakaszok találhatóak. Ajánlatkérő a IV. szakaszra javaslatot, paramétert a csapadékvízvezetésre nem tud adni, az ajánlatkérési felhívás aránytalan terjedelme nélkül.

EGYÉB: A vonatkozó ágazati Ütügyi Műszaki Előírások betartásán túl szükséges egyebek mellett a Magyar Közút NZRT. által az érintett szakaszra már engedélyezettett csomópont beillesztése a tervekbe. Az ajánlati felhívásban szereplő kilométerszelvények nem KIRA adatok és nem geodéta által kitéűzött szelvények, azok tájékoztató jellegűek.

Albertirsa, 2022. április 20.

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-i ülésére

Ügyiratszám:

Minősítés:

Napirendi pont: 15.

Az előterjesztés minősített többséget igényel:

igen nem

Az előterjesztés tárgya: Előterjesztés kátyúzási munkákról.

A napirend előterjesztője: Fazekas László polgármester

Az előterjesztést készítette: Tószegi Anikó városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Mellékletek: pályázati kiírás.

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság,
- Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: Kócska Zoltán

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2022. április 19.

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-i ülésére, kátyúzási munkákról

Tisztelt Képviselő-testület!

Albertirsa Város Önkormányzatának 2022. évi költségvetésében bruttó 10 millió forint került elkülönítésre a város szilárd burkolatú útjainak kátyúzási munkáira.

A munkák elvégzésére javaslom, hogy az alábbi cégektől kérjünk be árajánlatokat.

1. Flaszter Mélyépítő, Tervező és Szolgáltató Kft. (2700 Cegléd, Szelei út 21.)
2. GILDEX Kft. (2760 Nagykáta, Jászberényi u. 117.)
3. HAN.TIK Építőipari Kft. (1213 Budapest, Damjanich J. út 123.)
4. SZI-PA Kft. (2730 Albertirsa, Vinyica u. 8.)
5. Főút Aszfalt Kft. (1081 Budapest, Szilágyi u. 3. fsz. 1.)
6. Sziget Szilárd Kft. (2336 Dunavarsány, Vörösmarty u. 2434/1.)

Ajánlattevőknek a következő műszaki tartalmú útjavítás elvégzésére kell ajánlatot adniuk:

- aszfaltburkolatok kátyúinak javítása AC11 minőségű aszfaltkeverékkel, 4-6 cm vastagságban,
- aszfaltszél vágása,
- kátyú kitisztítása, törmelék elszállítása és lerakása,
- a kátyú bitumen emulziós kikenése,
- aszfalt bedolgozása, tömörítése vibrációs hengerrel.

A munkák elvégzésének határideje 2022. november 30.

HATÁROZATI JAVASLAT

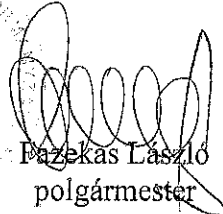
Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a város szilárd burkolatú útjainak 2022. évi kátyúzási munkáira az alábbi gazdasági társaságoktól kér árajánlatot.

1. Flaszter Mélyépítő, Tervező és Szolgáltató Kft. (2700 Cegléd, Szelei út 21.)
2. GILDEX Kft. (2760 Nagykáta, Jászberényi u. 117.)
3. HAN.TIK Építőipari Kft. (1213 Budapest, Damjanich J. út 123.)
4. SZI-PA Kft. (2730 Albertirsa, Vinyica u. 8.)
5. Főút Aszfalt Kft. (1081 Budapest, Szilágyi u. 3. fsz. 1.)
6. Sziget Szilárd Kft. (2336 Dunavarsány, Vörösmarty u. 2434/1.)

HATÁRIDŐ az ajánlatkérésre: 2022. május 5.

FELELŐS: Fazekas László polgármester

Albertirsa, 2022. április 19.



Fazekas László
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot hirdet a település szilárd burkolatú útjainak kátyúzási munkáira.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a vállalkozás nevét, székhelyét, adószámát, telefonszámát, elektronikus levelezési címét,
- a vállalkozási díjat négyzetméterben meghatározva (lásd ajánlati lap)
- a munka elvégzésére jogosító dokumentumot (cégkivonat, vállalkozói igazolvány másolata),
- referenciák bemutatását,
- nyilatkozat köztartozás mentességről (lásd dokumentum minta)
- átláthatósági nyilatkozat (lásd dokumentum minta)

Ajánlattevőknek a következő műszaki tartalmú kátyúzás elvégzésére kell ajánlatot adniuk:

- aszfaltburkolatok kátyúinak javítása AC11 minőségű aszfaltkeverékkel, 4-6 cm vastagságban,
- aszfaltszél vágása,
- kátyú kitisztítása, törmelék elszállítása és lerakása,
- a kátyú bitumen emulziós kikenése,
- aszfalt bedolgozása, tömörítése vibrációs hengerrel.

A munkák elvégzésének időtartama: **2022. június 15-2022. november 30.**

Elvégzendő munka mennyisége: kb. 150-200 db, 1-3 m² területű kátyú Albertirsa Város Önkormányzatának közigazgatási határán belül.

A pályázat benyújtásának helye: Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal, 2730 Albertirsa, Irsay K. u. 2., iktató.

A pályázat benyújtásának módja: a pályázatot postai úton, vagy személyesen, zárt borítékban kell benyújtani az önkormányzati hivatal címére. A borítékra kérjük írják rá: „Pályázat kátyúzási munkákra”.

A pályázat benyújtásának határideje: **2022. május 16. 16,00 óra.**

Egyéb feltételek: a pályázati felhíváshoz csatolt vállalkozási szerződésben foglaltak szerint.

A pályázat kiírója kizárólag magyar nyelven tett, magyar forintban (HUF) meghatározott ajánlatokat fogad be és vet alá bírálatnak.

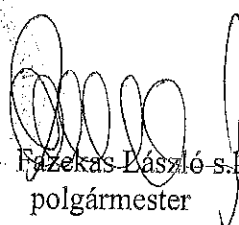
Ajánlati kötöttség időtartama: ajánlattételi határidő lejártát követő 30 munkanap.

A pályázat benyújtásával kapcsolatban további információ kérhető:

Tószegi Anikótól, a toszegi.aniko@albertirsa.hu e-mail címen

A pályázat kiírója a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Albertirsa, 2022. április 19.


Fazekas László s.k.
polgármester

AJÁNLATI LAP

a

„Pályázat kátyúzási munkákra”

tárgyú nyílt pályázati eljárásban

- 1) Pályázó neve és a cégképviselőre jogosult neve:.....
- 2) Pályázó székhelye:
- 3) Pályázó telefonszáma:
- 4) Pályázó telefax száma:
- 5) Pályázó e-mail címe:
- 6) Pályázó kapcsolattartójának neve:
- 7) Az ajánlat értékelési szempont szerinti tartalmi eleme:

Komplett, nettó ajánlati ár

..... Ft/m² + Áfa

Pályázó képviselőtében nyilatkozom, hogy az ajánlati ár meghatározása körében figyelemmel voltunk az esetleges időközbeni jogszabályi, technológiai változásokból adódó többletköltségekre, különösen munkavállalói járulékok, bérterhek változására, infláció mértékének változására, piaci árváltozásra, árfolyamkockázatra, mivel tudomásul vesszük azt, hogy azok teljes mértékben Pályázó terhére esnek, ezekre való hivatkozással Pályázat kiíróval szemben többletköltséget Pályázó nem érvényesíthet.

Kelt:

cégszerű aláírás

AJÁNLATI NYILATKOZAT

Alulírott, (cégképviselőre jogosult személy neve) mint a(z) (cégnév, székhely cím) pályázó cégjegyzésre jogosult képviselője, **Albertirsa Város Önkormányzata**, mint pályázat kiíró által kiírt „*Pályázat kátyúzási munkákra*” tárgyú beszerzési eljárás pályázójaként

nyilatkozik, hogy

- miután a felhívást és a szerződéstervezetben rögzített feltételeket megvizsgáltuk, azokat elfogadjuk, és az abban foglaltak, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint pályázatot nyújtunk be, a pályázatunkban az Ajánlati Lapon rögzített ajánlati áron;
- nyertességünk esetén készek és képesek vagyunk a felhívásban és a szerződéstervezetben, valamint az eljárás során keletkezett egyéb iratokban előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére, nyertességünk esetén vállaljuk a felhívásban és a szerződéstervezetben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését;
- a pályázatban csatolt összes aláírt dokumentumot, nyilatkozatot az adott dokumentum, nyilatkozat aláírására jogosult személy írta alá;
- nyertességünk esetén a nettó ajánlati egységárunkat a szerződés időtartama alatt semmilyen jogcímen nem változtatjuk meg, amennyiben erre mégis sor kerülne, vállaljuk a szerződésben foglalt szerződést biztosító mellékkötelezettségek Megrendelő részére történő megfizetését.

Kelt:

cégszerű aláírás

NYILATKOZAT KÖZTARTOZÁSMENTESSÉGRŐL

Alulírott, (cégképviselőre jogosult személy neve) mint a(z) (cégnév, székhely cím) pályázó cégjegyzésre jogosult képviselője, **Albertirsa Város Önkormányzata**, mint pályázat kiíró által kiírt „*Pályázat kátyúzási munkákra*” tárgyú beszerzési eljárás pályázójaként

nyilatkozo m, hogy

társaságunk köztartozásmentes adózónak minősül, és ennek megfelelően szerepel a NAV által vezetett köztartozásmentes adózói adatbázisban, vagy ha nem szerepel, akkor a pályázat kiíró kérésére készek vagyunk a társaság köztartozásmentes minőségét a NAV-tól származó adóigazolással bizonyítani;

Kelt:

cégszerű aláírás

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

az államháztartásról szóló 2011. CXCv. törvény 41. § (6) bekezdésében foglalt feltételnek való megfelelésről

Nyilatkozattevő

Cégnév:

Székhely:

Adószám:

Cégjegyzékszám:

Képviselője eljár:

Jelen okirat aláírásával nyilatkozom, hogy az általam képviselta nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja¹ szerinti átlátható szervezet.

Tudomásul veszem, hogy a nyilatkozatban foglaltak változásáról köteles vagyok Albertirsa Város Önkormányzatát haladéktalanul írásban értesíteni.

Tudomásul veszem, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján létrejött szerződést Albertirsa Város Önkormányzata jogosult felmondani, vagy attól elállni.

Kelt:, 2022.

cégszerű aláírás

¹3. § (1) E törvény alkalmazásában

1. átlátható szervezet:

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

Vállalkozási szerződés

amely egyrészről **Albertirsa Város Önkormányzata** (székhely: 2730 Albertirsa, Irsay K. u. 2.; adószám: 15730260-2-13; bankszámlaszám: 10402977-50505549-55531002; képviseli: Fazekas László polgármester),

mint megrendelő

másrészről az (székhely:; adószám:; bankszámlaszám:; képviseli:)

mint vállalkozó között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint jött létre.

1. Szerződés tárgya

- 1.1. Megrendelő a tulajdonában lévő, Albertirsa város közigazgatási területén szilárd burkolatú utak burkolathibái javítását, kátyúzását a jelen szerződés rendelkezési alapján, az ajánlatában (1. sz. melléklet) foglaltak szerint megrendeli a Vállalkozótól.
- 1.2. A vállalkozó a Megrendelő által rendelkezésre bocsátott műszaki adatszolgáltatás keretében átadott egyéb dokumentumok, adatok és információk alapján, a szerződés tárgyaként rögzített építési munkákat elvégzi.

2. Teljesítési határidő

- 2.1. Vállalkozó az 1. pontban rögzített feladatokat **2022. november 30.** véghatáridővel köteles elvégezni.
- 2.2. A munka megkezdésének időpontja: a vállalkozási szerződés aláírásának napja.
- 2.3. A Megrendelő által balesetveszélyesnek jelölt úthibák javítását, az építési/felmérési naplóba tett bejegyzést vagy szóbeli értesítést követően 2 napon belül meg kell kezdeni és folyamatos munkavégzéssel a lehető legrövidebb időn belül be kell fejezni.

3. A szerződés értéke

- 3.1. Vállalkozót az 1. pontban rögzített feladatok teljesítéséért Ft/m² díj illeti meg, mely tartalmazza az anyag- és munkadíjat. A vállalkozási díj elszámolása tételes felmérés, az építési/felmérési napló alapján történik a 3.2 pontban rögzítettek szerint.
- 3.2. A vállalkozói díj a ténylegesen elvégzett és Megrendelő által leigazolt munkák vonatkozásában, önálló tételként, az ajánlattevő által beadott ajánlatban megadott egységárak figyelembevételével, azaz aszfaltburkolatok kátyúinak javítása AC11 minőségű aszfaltkeverékkel, 4-6 cm vastagságban: Ft/m² + áfa összegben kerül megállapításra.
- 3.3. Megrendelő kijelenti, hogy a vállalkozói díj pénzügyi fedezete rendelkezésre áll.

4. Fizetési feltételek

- 4.1. Megrendelő fizetési kötelezettségének teljesítése az 1. pontban meghatározott munkák (jelen szerződésben rögzített minőségben és határidőre történő) teljesítésekor, a Vállalkozó által kiállított számla alapján teljesítményarányos módon, 15 napos átutalással történik. Az elszámolható díj alapja az építési/felmérési napló. Az elvégzett munka teljesítéséről kiállított teljesítést igazoló jegyzőkönyv képezi a számla kiállításának alapját és annak mellékletét. A számlához továbbá mellékelni kell az építési/felmérési napló másolatának egy példányát is.
- 4.2. A számlát a Vállalkozó az Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal városüzemeltetési irodájára, a teljesítési határidő napján, vagy az azt követő napon köteles benyújtani.
- 4.3. Számlát csak a szerződésben foglaltak szerinti munkák elvégzése után, igazolt hibamentes teljesítést követően lehet benyújtani. A számla melléklete a munka elvégzését igazoló teljesítésigazolás.

5. A felek jogai és kötelezettségei

- 5.1. Vállalkozó a vállalkozás tárgyát a Megrendelő által rendelkezésre bocsátott műszaki dokumentumokban foglaltaknak, műszaki előírásoknak, valamint az illetékes hatóságok követelményeinek megfelelően I. osztályú minőségben valósítja meg.
- 5.2. Vállalkozó az általa beépített anyagok, szerkezetek és berendezések, illetve az elvégzett munka minőségét Megrendelőnek történő átadás alkalmával bizonylatolni köteles.
- 5.3. A Megrendelőnek történő átadáshoz adott esetben szükségessé váló közmű hozzájárulások, és a felelős műszaki vezetői nyilatkozat beszerzése a Vállalkozó feladata. A Vállalkozó az ilyen jellegű hibás tevékenységből eredő károkat maga viseli.
- 5.4. Vállalkozó az általa biztosított/beépített anyagok, szerkezetek és elemek, illetve az elvégzett munka minőségét az átadások alkalmával bizonylatolja. Ennek keretében a Megrendelő részére átadásra kerül az átadási dokumentáció 1 példányban, mely az alábbiakat tartalmazza:
 - felhasznált anyagok és beépített elemek minőségét tanúsító műbizonylatok,
 - céges kivitelezői nyilatkozatok, jegyzőkönyvek
 - minőségvizsgálati, illetve minőségtanúsító jegyzőkönyvek és bizonylatok,
 - hulladék elszállítási és befogadási bizonylatok,
 - építési napló másolata.
- 5.5. A kivitelezéssel kapcsolatos hatósági intézkedésből, bírságból eredő következmények a Vállalkozót terhelik.
- 5.6. Vállalkozó feladata a munkaterület, valamint az igénybevett közterület – járda, úttest – folyamatos tisztítása.
- 5.7. Vállalkozó a munkálatok helyszíni, felelős műszaki irányítását folyamatosan biztosítja.
- 5.8. A kivitelezés során a felek együttműködni kötelesek. A felek az építési/felmérési naplóba történő bejegyzéssel kötelesek egymást értesíteni azokról a tudomásukra jutott tényekről és körülményekről, amelyek a jelen szerződésen alapuló kötelezettségeik szerződésszerű teljesítését veszélyeztetik.
 - Megrendelő meghatalmazott képviselője: Kiss Tamás
 - Vállalkozó meghatalmazott képviselője:
- 5.9. Vállalkozó köteles a munkavégzésről folyamatosan építési/felmérési naplót vezetni, a szerződés teljesítése szempontjából lényeges körülményeket abban feltüntetni.
- 5.10. A szerződésben nem érintett kérdések tekintetében a Ptk., az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv., valamint a szerződésben felsorolt jogszabályok, illetve a fel nem sorolt, de kötelező jogszabályok, szabványok, irányelvek stb. rendelkezései, valamint a fejlesztésekre vonatkozó hatályos jogszabályok és rendelkezések az irányadók.
- 5.11. A vállalkozó szavatolja, hogy a kivitelezéshez szükséges érvényes felelősségbiztosítással rendelkezik.

6. Szavatosság, garancia

- 6.1. A szavatossági időkre és kötelezettségekre vonatkozóan az alábbi jogszabályok rendelkezései az irányadók:
 - a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény),
 - a 12/1988. (XII. 27.) EVM-IpM-KM-MÉM-KVM együttes rendelet.Vállalkozó szavatolja, hogy a szerződés tárgyát képező munkát az ajánlatának, a Megrendelő által megadott kiindulási adatok, közbelső adatszolgáltatások és a megrendelői utasítások alapján, továbbá a megvalósítás ideje alatt érvényben lévő hazai normatíváknak, műszaki előírásoknak, az illetékes hatóságok követelményeinek és szabályzatainak megfelelően valósítja meg.

A jelen szerződés értelmében beépített anyag és berendezés mentes lesz minden olyan hibától, ami a Vállalkozó, az alvállalkozója, vagy a szállítója cselekedetéből, vagy mulasztásából származhat.

A szerződés teljesítéséhez felhasznált valamennyi végleges beépítésű anyag és berendezés új keletű, használatlan állapotú lesz, szavatolja továbbá az általa elvégzett tevékenység, a beépített anyagok és berendezések megfelelőségét és minőségét a hosszú távú üzemeltetés biztosíthatósága érdekében.

6.1.1 Megrendelő a szavatossági jogait a teljesítés időpontjától a kötelező alkalmassági idő lejártáig érvényesítheti.

6.2A garanciális időszak a konkrét munka Megrendelő által történő, a sikeres átvétel befejezését rögzítő bizonylat kiállításától számítottan indul. A garanciális időszak **24 hónapig** tart. A garanciális időszak alatt a Vállalkozó a Megrendelői igény kézhezvételét követő lehető legrövidebb időn, de legfeljebb 2 naptári napon belül minden hibát megszüntet.

7. Minőségvizsgálat, minőség-ellenőrzés

7.1. Megrendelő köteles a munka kivitelezését és az építési/felmérési naplót a szerződés teljesítése során folyamatosan, de legalább 10 naponként ellenőrizni.

7.2. A Vállalkozó az anyagokat úgy köteles rendelkezésre bocsátani, hogy azok minősége utólag ellenőrizhető legyen.

7.3. Nem mentesül a Vállalkozó a felelősség alól, ha a Megrendelő az ellenőrzést elmulasztotta, vagy nem megfelelően végezte el.

7.4. A végzett munka, vagy a beépítésre került anyag, minőségi megfelelőségének vitája esetén – ha a vizsgálat eredménye számára elmarasztaló – a minőségi vizsgálat költségét Vállalkozó köteles viselni és a Megrendelő által elrendelt javítást haladéktalanul, költségmentesen elvégezni.

8. Alvállalkozói, külső erőforrás szervezettel kötött szerződések

8.1. Vállalkozó a szerződés teljesítése érdekében igénybe vett alvállalkozó magatartásáért úgy felel, mintha maga járt volna el.

8.2. A jelen szerződésben foglalt általános feltételek az alvállalkozókra is értelemszerűen kiterjednek.

9. Kötbérek, garanciák

9.1. Vállalkozó a 9.3 pontban meghatározott mértékű kötbér fizetésére és az azt meghaladó kár megtérítésére, illetve térítésmentes kijavításra köteles abban az esetben, ha az olyan okból bekövetkező, amelyért felelős, nem vagy nem szerződésszerűen teljesít.

9.2. A jelen szerződés 2.1. pontjában meghatározott határidő kötbérterhes határidő. Késedelem esetén a Vállalkozó a Megrendelő részére késedelmi kötbért köteles fizetni, mely összeg a részszámla(ák)ból, végszámlából kerül levonásra. Amennyiben a késedelem a 10 napot eléri vagy meghaladja, a Megrendelő jogosult jelen szerződésből bármely jogkövetkezmény nélkül elállni. A Megrendelő az elállási jogát a Vállalkozóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. Az elállás a Vállalkozó kötbér és kártérítés fizetési kötelezettségét nem érinti.

9.3. A kötbér mértéke: késedelem esetén minden megkezdett nap után 30.000.- Ft, mely a teljesítési határnapot követő napon külön bejelentés nélkül esedékes.

9.4. Megrendelő a kötbérre akkor is jogosult, ha kára nem merül fel. Megrendelő a kötbérrel nem fedezett kárai megtérítésére, és a szerződésszegésből eredő egyéb jogai érvényesítésére is jogosult.

10. Jogi viták rendezése

10.1. Felek kötelesek mindent megtenni annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalással, békés úton rendezzék a közöttük esetleges felmerülő mindenféle jogvitát, vagy nézeteltérést. Amennyiben a közvetlen tárgyalások nem vezetnek eredményre, a szerződő felek értékhatártól

függően alávetik magukat a Ceglédi Járásbíróság, illetve a Buda környéki Törvényszék kizárólagos illetékességének.

10.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok előírásai irányadóak.

11. Jelen szerződést a mindkét fél általi cégszerű aláírást követően lép hatályba.

A Felek a szerződés tartalmát megismerték és a szerződést, mint akaratukkal egyező okmányt aláírásukkal látják el.

Albertirsa, 2022.

.....
MEGRENDELŐ
Fazekas László
polgármester

.....
VÁLLALKOZÓ

Jogi ellenjegyző:

.....
Kovács Zoltánné dr.
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:

.....
Zátrokné Dobrovolni Erika
pénzügyi irodavezető

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április ülésére

Ügyiratszám:

Minősítés:

Napirendi pont: 16.

Az előterjesztés minősített
többséget igényel:
igen nem

Az előterjesztés tárgya: Kaszálási munkákra benyújtott pályázatok értékelése.

A napirend előterjesztője: Fazekas László polgármester

Az előterjesztést készítette: Rác Elek
városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Melléklet: 1.) részletező táblázat az érintett területekről.
2.) bontási jegyzőkönyv

Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

- Pénzügyi Bizottság
- Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: Kovács *É*

Megjegyzések: -

Kiadási dátum: 2022. április 21.

ELŐTERJESZTÉS
Kaszálási munkákra benyújtott pályázatok értékelése.

a Képviselő-testület 2022. áprilisi ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk évek óta külső vállalkozóval végezteti egyes közterületeinek kaszálását. Az idei évben Albertirsa Város Önkormányzata pályázatot hirdetett az önkormányzat kezelésében lévő területek kaszálással történő zöldfelület kezelésére.

A területeket az 1.számú mellékletben szereplő táblázat részletezi.

A pályázat beérkezésének határideje: 2022. 04. 14. 16 óra 00 perc volt.

A kiírt határidőig 2 pályázat érkezett be, a bontásra 2022.04. 21-én került sor, melynek bontási jegyzőkönyve mellékletben olvasható (2.számú melléklet). A bontási jegyzőkönyvből kitűnik, hogy Abo Kandil Musztafa (2730 Albertirsa, Pozsonyi u.51) egyéni vállalkozó ajánlata a kedvezőbb.

Az ajánlatok megismerését követően kérem a tisztelt Képviselő-testületet határozatának meghozatalára.

Határozati javaslat

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat kezelésében lévő területek kaszálási munkálataival Abo Kandil Musztafa (2730 Albertirsa, Pozsonyi u.51) egyéni vállalkozót bízta meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vállalkozói szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Fazekas László polgármester

Albertirsa, 2022. április 21.


Fazekas László
polgármester

1. számú melléklet:

Vállalkozó által kaszált területek 2022. évben		Terület/m2
1.	Táncsics u., Sportcentrum külső része, Gyógyvizű fürdő környéke	8400
2.	P+R, B+R	600
3.	Buszforduló	2500
4.	Madách utca vége	6000
5.	Kolozsvári u. — Irsay K. u. sarok	300
6.	Hősök u- Koltói u. sarok	1500
7.	Zsidó temetők (Gróf Sz. utca, Akácfa u.)	16000
8.	Hősök u. (Dánosi úttól a hangfogó fal melletti terület)	9700
9.	Pesti út	16000
10.	Dánosi út a tábláig + buszmegálló	4500
11.	Buszmegállók	500
12.	Bicskei út a Marashti útig	5600
13.	Gróf Sz. — Köztársaság sarok (teresedés)	2200
14.	Strand kútjainak környéke	800
15.	Tó utca	1400
16.	Kender u. + Gerje kifolyó	2500
17.	Csengey utcai híd és környéke	1000
18.	Szapáry kapu (Bajcsy-Zs.)	3500
19.	Temető u. (temető oldala+parkoló)	700
20.	Mustármag óvoda előtti terület (Magyar u. vége)	300
21.	Deák F. u. — Kölcsey u. teresedés	600
23.	Gróf Sz. sorompó környéke	2000
Összesen:		86600

BONTÁSI JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: Albertirsa közterületeinek kaszálásának ügyében kiírt pályázatok bontása.

Időpont: 2022. április 21. 10:00 óra.

Helyszín: Albertirsai Közös Önkormányzati Hivatal (2730 Albertirsa, Irsay K. u. 2.)

Jelen vannak:

Kovács Zoltánné dr. jegyző

Kiss Tamás Városüzemeltetési irodavezető

Rácz Elek Városüzemeltetési ügyintéző

Albertirsa Város Önkormányzata a közterületek kaszálással történő zöldfelület kezelésére pályázatot hirdetett. A rendelkezésre álló időben (2022. 04. 14. 16 óra 00-ig) kettő pályázat érkezett be.

A pályátok felbontására jelenlétünkben került sor, a bennük foglalt négyzetméter ár a következő:

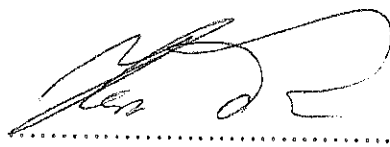
1. Pályázó neve: AGROSPED-V Kft 1132 Budapest Visegrádi u. 6. 3. em 2.

Megadott munkavégzési ár: $15,7 \text{ Ft/m}^2 + 27\% \text{ ÁFA}$

2. Pályázó neve: Abo Kandil Musztafa 2730 Albertirsa, Pozsonyi u.51

Megadott munkavégzési ár: $10,0 \text{ Ft/m}^2 + 0\% \text{ ÁFA}$ (alanyi adómentes)

k.m.f



Kovács Zoltánné dr.



Rácz Elek

.....

ELŐTERJESZTÉS

Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-ai ülésére

Ügyiratszám: 01/1414-3/2022

Minősítés:

Napirendi pont: 17.

Az előterjesztés minősített többséget
igényel: igen nem

Az előterjesztés tárgya: Előterjesztés ingatlan csere tárgyában

A napirendi pont előterjesztője: Fazekas László polgármester

Az előterjesztést készítette: Blazsekné Párnoki Éva városüzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

Melléletek:

- kérelem
- ingatlanforgalmi értékbecslés (2)

Az előterjesztést véleményező Bizottság:

- Pénzügyi Bizottság

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: Kovács Zoltán

Megjegyzések:

Kiadási dátum: 2022. április 21.

Előterjesztés
Albertirsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. április 28-ai ülésére,
ingatlan csere tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Petró Gábor, 2730 Albertirsa, Pozsonyi u. 17. szám alatti lakos csereingatlan biztosítása tárgyában nyújtott be kérelmet. A tulajdonát képező Albertirsa, 555 hrsz-ú ingatlanát szeretné elcserélni az Albertirsa, Szeleczy M. u. 6., 2272 hrsz-ú ingatlannal – értékkülönböt megfizetése mellett.

Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 322/2021. (XI.25.) számú határozatával úgy döntött, hogy megrendeli az Albertirsa, Szeleczy M. u. 6. szám alatti, 2272 helyrajzi számú ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését.

Az ingatlan értékbecslése megtörtént, az értékbecslő (Nagygyőr Bence) által 2022.03.04-én készített értékbecslés alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke: **19 960 000 Ft.**

Az Albertirsa, 555. hrsz-ú ingatlan értékbecslését Petró Gábor rendelte meg, amely alapján 2022.04.20-án megtörtént az ingatlan értékbecslése. Az értékbecslő (Nagygyőr Bence) által készített értékbecslés alapján az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke: **18 300 000 Ft.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlancsere ügyében döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat I.

1. Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Ft értékkülönböt megfizetése esetén hozzájárul az albertirsai 555., illetve 2272. hrsz-ú ingatlanok cseréjéhez.
2. Az ingatlan cseréjére a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. pontja és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján, helyi természetvédelmi terület kialakítása céljából kerül sor.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására a Pest Megyei Kormányhivatalhoz.

Határozati javaslat II.

1. Albertirsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem járul hozzá az albertirsai 555., illetve 2272. hrsz-ú ingatlanok cseréjéhez.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy egyeztetést kezdeményezzen a kártalanítás összegének megállapítására.

Határidő: azonnal

Felelős: Fazekas László polgármester

Albertirsa, 2022. április 21.




Fazekas László
polgármester

751 / 2012 4464
2022.03.29
167/1444-2/2022 Gd
Tisztelt Képviselő- Testület!

Az 555 hrsz-ú ingatlan kártalanításáról és a 2272 hrsz-ú ingatlan vételi szándékára szeretnék javaslatot tenni.

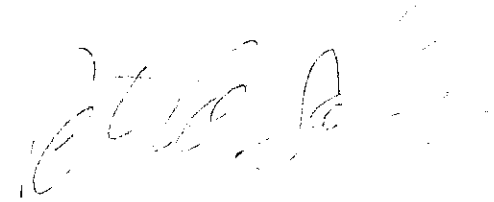
A 2272 hrsz.-ú ingatlant meg szeretném vásárolni. Az ingatlan értékét Albertirsa Város Önkormányzata a napokban felbecsülte. Az 555 hrsz.-ú tulajdonomat képező ingatlant, melyre kártalanítási szándékom nyújtottam be, szeretném ugyanazzal az értébecslő céggel felértékelteni. Akkor világos napra kész értékeket kapunk mindkét ingatlanról.

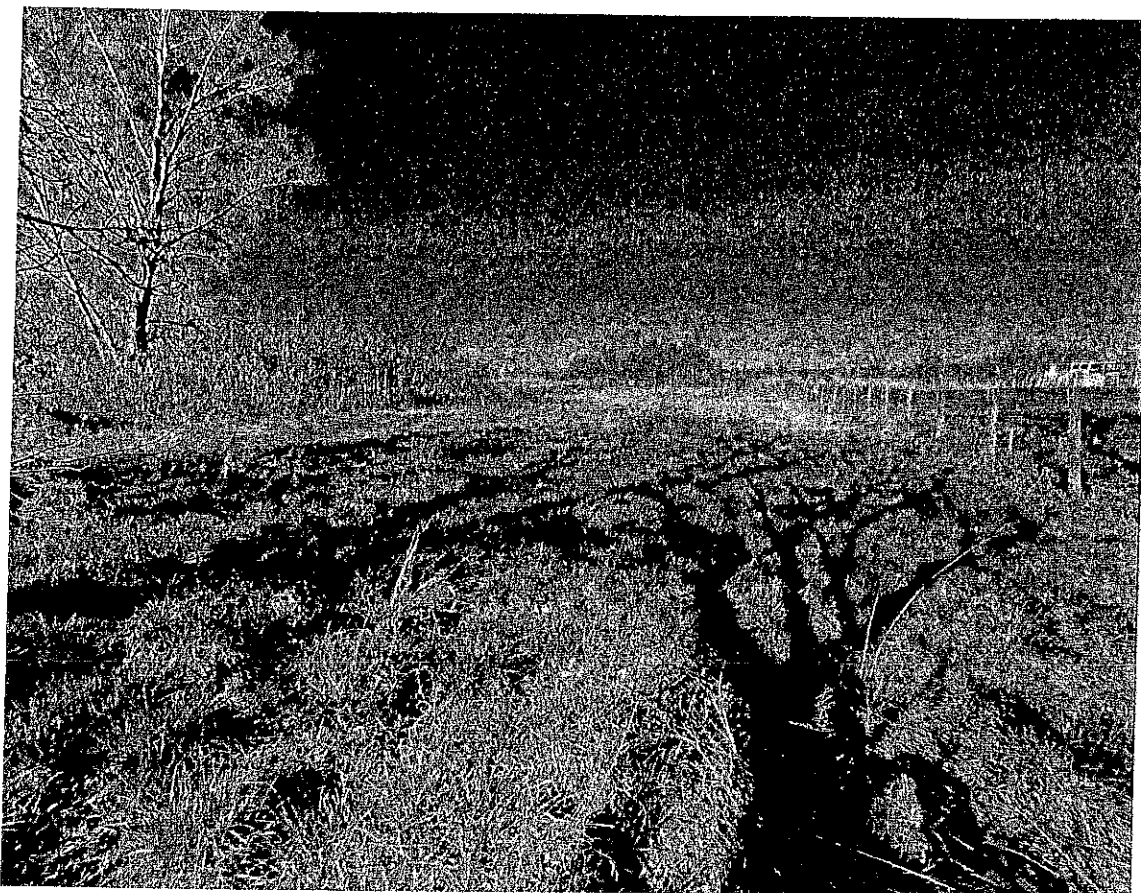
Ezúton kérem a Tisztelt Képviselő- Testületet, az 555. hrsz.-ú tulajdonomat képező ingatlan kártalanítására a 2272 hrsz.-ú ingatlan cseréjével. Amennyiben a két ingatlan között értékbeli különbség van, természetesen a különbözetet kiegyenlítem.

Úgy gondolom, hogy ez mindkét fél számára elfogadható, tényekkel alátámasztott egyezség lehet.

Köszönöm az együttműködésüket!

Albertirsa, 2022. 03. 29.


Tisztelettel : Petrő Gábor



2730 Albertirsa, József Attila Utca 58. szám alatti telek. HRSZ: 555 ingatlan

Forgalmi értékbecslése

Készítette:

Nagygyőr Bence

2730 Albertirsa, József Attila utca 58..

Tel: 0630-4588229

Értékelés keltje:

2022.04.20.

Nagygyőr Bence

A szakvélemény érvényességét három hónapban határozom meg, 2022. július 13-ai fordulónappal – melynek feltétele az állagmegőrzés, az esetleges rongálódások jelenlegi állapotra való helyreállítása.

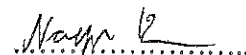
A vizsgált ingatlan Albertirsa belterületén található. A telek 36 méter széles és 60 méter hosszúságú. A közművek nincsenek lekötve a telekre, de az utcában minden közmű rendelkezésre áll. A tulajdonos elmondása alapján építési telekként vásárolta, így jelen szakvéleményben ilyen formában értékelem az ingatlant.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlan értékére a következő eredményeket kaptam:

Alkalmazott módszer	Súly	Érték (Ft)
Piaci Összehasonlító módszerrel számított érték	100%	18.300.000

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak, és visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Albertirsa, 2022. április. 20.


Nagygyőr Bence

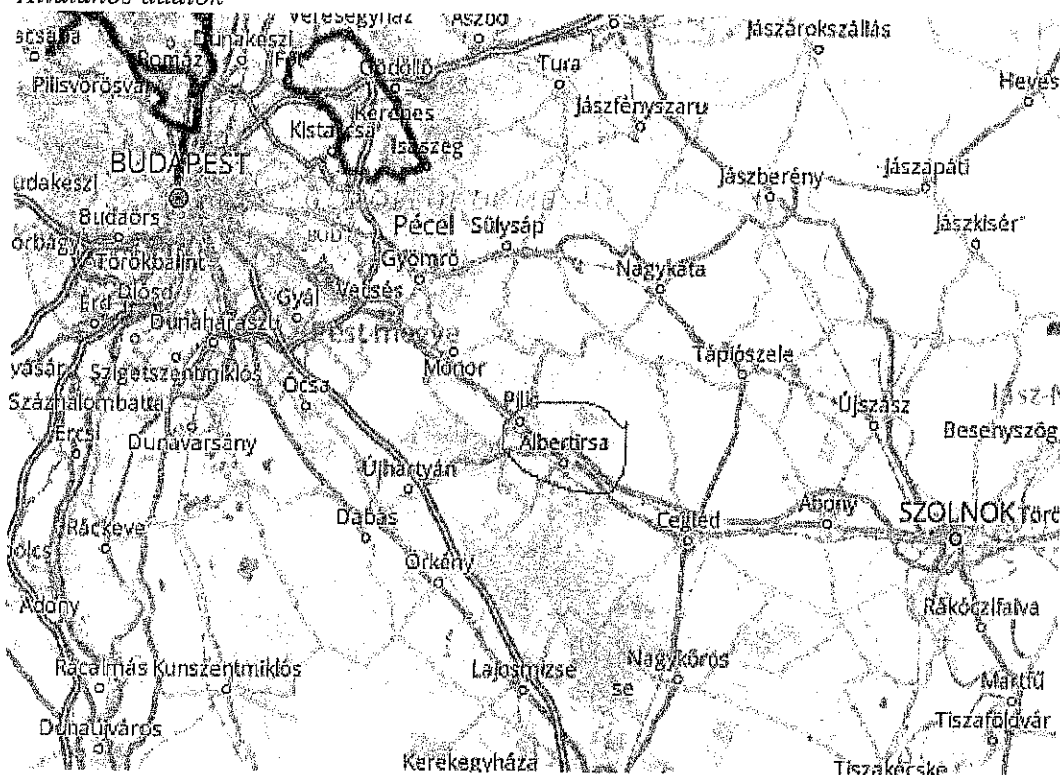
Tartalomjegyzék

1. Az ingatlan környezetének rövid leírása

A következőkben Albertirsa város környezetének és népességének, valamint látnivalóinak bemutatását végzem.

1.1 Albertirsa város bemutatása

Általános adatok



Forrás: <https://funiq.hu/3048-dunakanyar-akt%C3%ADv-t%C3%A9rk%C3%A9p>

Albertirsa Pest megyében, Budapesttől 54 km-re délre, Cegléd-től 21 km-re északnyugatra fekszik. Határa bővelkedik védett természeti értékekben, itt található például Közép-Európa egyik legnagyobb egybefüggő gyurgyalagtelepe. Északi határszélén folyik a Gerje patak.

Népesség

A város népessége 2018. jan.01. adatok alapján 12.532 fő. Albertirsa népessége 2013 óta folyamatosan növekszik, köszönhetően Budapest agglomerációjának kiszélesedésének.

Területe 72,96 m².

Nevezetességek, látnivalók

Református templom, Katolikus templom, Evangélikus templom, Gyógyfürdő, Dolina-völgy, Gyurgyalagtelep.

1.3 A tárgy ingatlan bemutatása

Az ingatlan főbb ingatlan-nyilvántartási adatai a 2022. Április. 20-ai, nem hiteles, szemle típusú, tulajdoni lap szerint a következők:

Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítettlen terület
Helyrajzi szám:	2163
Terület besorolása:	Belterület
Az épület mérete:	Nincs épület
A lakás valós, redukált mérete:	Nincs épület
Tulajdoni státusz:	1/1 Tulajdon
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Építési korlátozás 20 méternél magasabb épületre.
Széljegyek:	Nincs

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit.

A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlíthendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

2.3. Hozam alapú értékbecslés

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejezni a befektető-tulajdonos hozamelvárását, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatát.

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI

A következőkben az értékelés eredményéről és feltételeit fogom ismertetni. A becslést piaci összehasonlító módszerrel végeztem.

3.1. Az értékelés célja és feltételei

Petró Gábor azzal a feladattal bízott meg, hogy készítsek értékbecslést az alábbi ingatlanról.

Azzal a feltétellel, hogy az ingatlant építési telek formájában értékeljem.

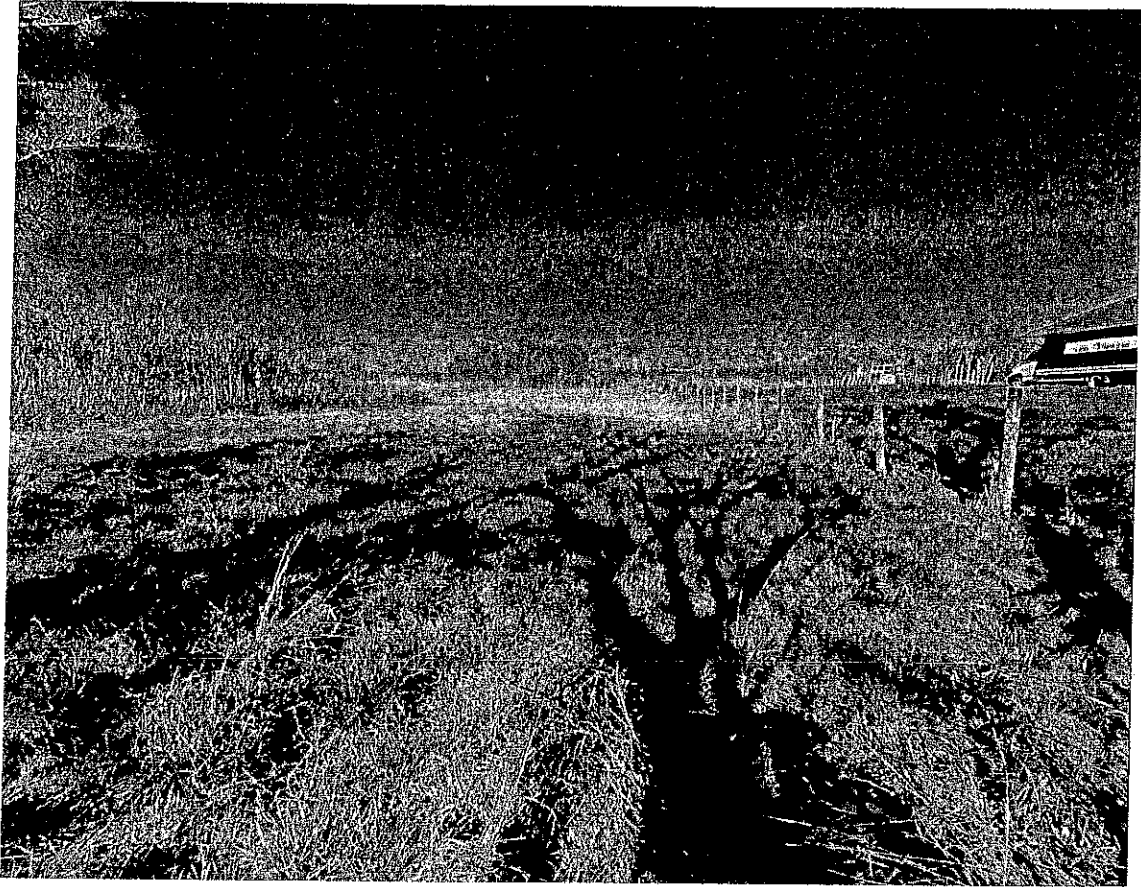
Cím	HRSZ	Méret	Funkció
2730 Albertirsa, József Attila utca 58.	555	2163 m ²	Kivett beépítettlen terület

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztam meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztem el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltem;
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a megbízótól szereztem be;
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat, a tulajdonos bocsátotta rendelkezésemre. A kapott adatokat ismételten nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy pontosak és helytállóak;
- Az ingatlant 2022. április 13-án tekintetem meg. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettem;
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a velük való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltam.

		20.000.000	18.500.000	14.500.000	15.000.000	18.500.000
2163		2042	2176	2014	1599	1600
		9790	8500	7200	9380	11.560
	Kínálati		Kínálati	Adásvételi	Adásvételi	Kínálati
		-5%	-5%	0%	0%	-5%
		9300	8080	7200	9380	10.980
2163		2042	2176	2014	1599	1600
		+3%	0%	+3%	+6%	+6%
Lakóövezeti	Lakóövezeti		Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti
		0%	0%	0%	0%	0%
Utcában	Telken belül		Telken belül	Utcában	Telken belül	Telken belül
		-3%	-3%	0%	-3%	-3%
Utcában	Telken belül		Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Utcában	Telken belül		Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül
		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Utcában	Utcában		Telken belül	Telken belül	Utcában	Utcában
		0%	-3%	-3%	0%	0%
		-6%	-12%	-6%	-3%	-3%
8470		8740	7110	6770	9100	10.650



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemlélet

Megrendelés száma: 8699826/2022

2022.04.20

ALBERTIRSA

Szektor : 61

Belterület 555 helyrajzi szám

2730 ALBERTIRSA József Attila utca 50.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. az osztály adatai

k.Fill.

kat.jöv.

ha m2 k.Fill.

Kivett beépítetlen terület

0

2163

II. RÉSZ

24. tulajdoni hányad: 1355/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 35461/2/2014.05.22

eredeti határozat: 41029/2004.08.13

jogcím: ajándék tulajdoni hányad: 18/288 41029/2004.08.13

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 102/288 42748/2004.09.22

jogállás: tulajdonos

név : Petró Gábor

sz.név: Petró Gábor

szül. : 1971

a.név : Zsillik Mária Katalin

cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

29. tulajdoni hányad: 202/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 35600/2014.05.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Petró Gábor

sz.név: Petró Gábor

szül. : 1971

a.név : Zsillik Mária Katalin

cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

30. tulajdoni hányad: 202/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 356702/2/2014.06.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Petró Gábor

sz.név: Petró Gábor

szül. : 1971

a.név : Zsillik Mária Katalin

cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle mázolat

Megrendelés szám: 869982/6/2022

2022.04.20

ALBERTIRSA

Szektor : 6.

Belterület 555 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 404/2163
bejegyző határozat, érkezési idő: 100506/2020.12.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Petró Gábor
sz. név: Petró Gábor
szül. : 1972
a. név : Zsiliák Mária Katalin
cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

H. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39400/1992
építési korlátozás 20 méternél magasabb épületre.
jogosult:
név: MAGYAR MŰSORSZÓRÓ VÁLLALAT
cím : 1088 BUDAPEST VIII. KER. TreFort utca 2

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35461/2/2014.05.22
Önálló szövegbe bejegyzés 1081 m2 beolvadt az Albertirsa 556 hrsz-ú ingatlan területébe.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

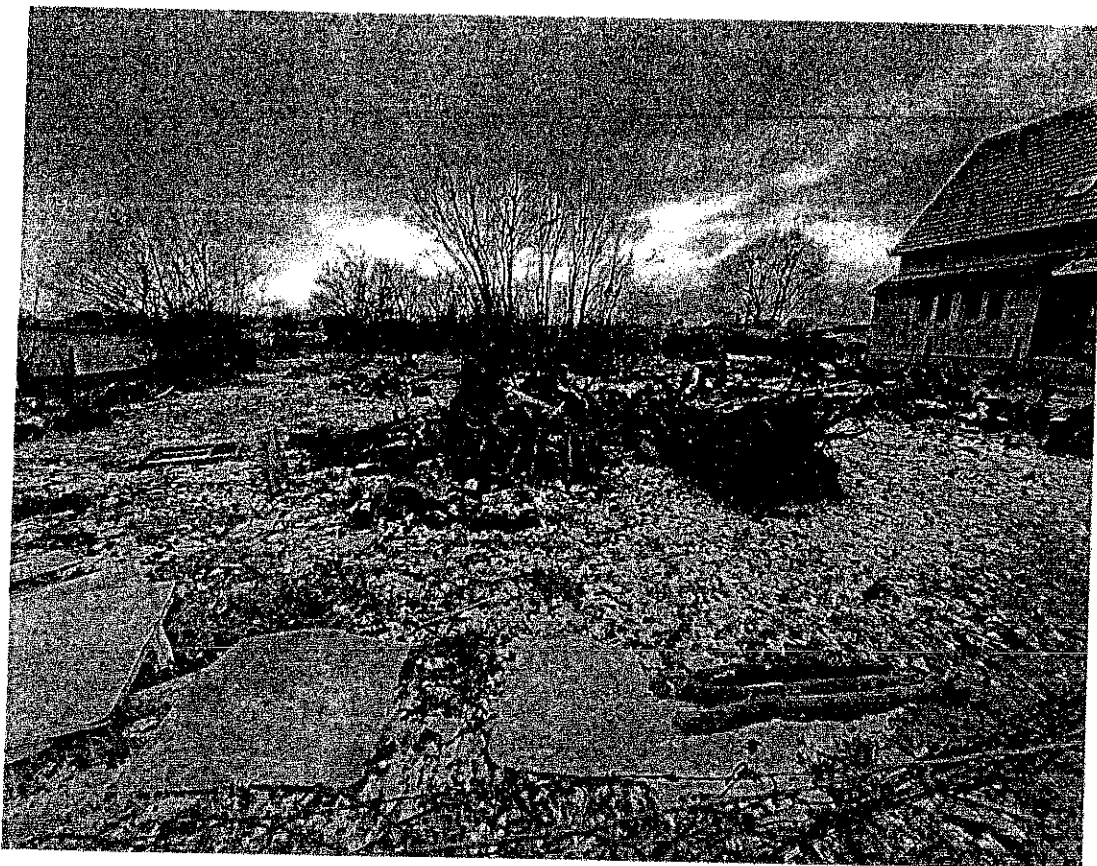
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6. szám alatti telek. HRSZ: 2272
ingatlan.

Forgalmi értékbecslése

Készítette:

Nagygyőr Bence

2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6.

Tel: 0630-4588229

Értékelés keltje:

2022.03.04.

ALBERTIRSAI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
HATÁR- KÉPVISELŐSÉG 3222	
Érk.: 2022-03-03	
Szám: 01/755-3/2022	Előadó: Bnc'

A szakvélemény érvényességét három hónapban határozom meg, 2022. május 28-ai fordulónappal – melynek feltétele az állagmegőrzés, az esetleges rongálódások jelenlegi állapotra való helyreállítása.

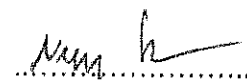
A vizsgált ingatlan Albertirsa belterületén található. A telek 40 méter széles és 60 méter hosszúságú. A közművek nincsenek lekötve a telekre, de az utcában minden közmű rendelkezésre áll.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlan értékére a következő eredményeket kaptam:

Alkalmazott módszer	Súly	Érték (Ft)
Piaci Összehasonlító módszerrel számított érték	100%	19.960.000

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak, és visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Albertirsa, 2022. március. 04.

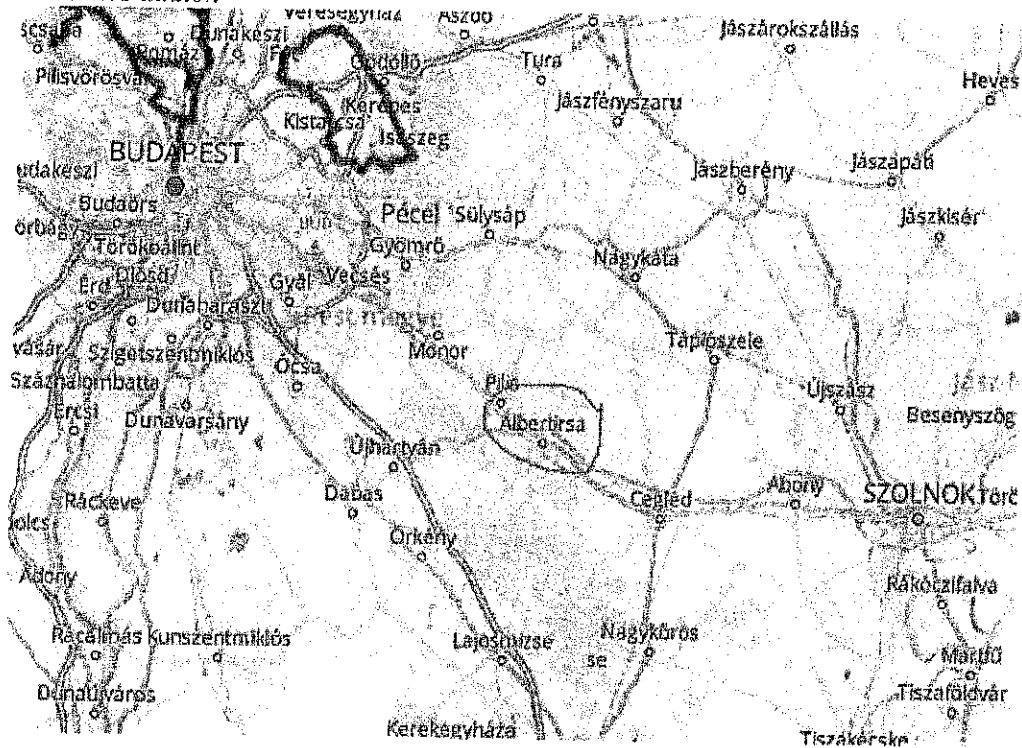

.....
Nagygyőr Bence

1. Az ingatlan környezetének rövid leírása

A következőkben Albertirsa város környezetének és népességének, valamint látnivalóinak bemutatását végzem.

1.1 Albertirsa város bemutatása

Általános adatok



Forrás: <https://funiq.hu/3048-dunakanyar-akt%C3%ADv-t%C3%A9rk%C3%A9p>

Albertirsa Pest megyében, Budapesttől 54 km-re délre, Cegléd-től 21 km-re északnyugatra fekszik. Határa bővelkedik védett természeti értékekben, itt található például Közép-Európa egyik legnagyobb egybefüggő gyurgyalgatelepe. Északi határszélén folyik a Gerje patak.

Népesség

A város népessége 2018. jan.01. adatok alapján 12.532 fő. Albertirsa népessége 2013 óta folyamatosan növekszik, köszönhetően Budapest agglomerációjának kiszélesedésének.

Területe 72,96 m².

Nevezetességek, látnivalók

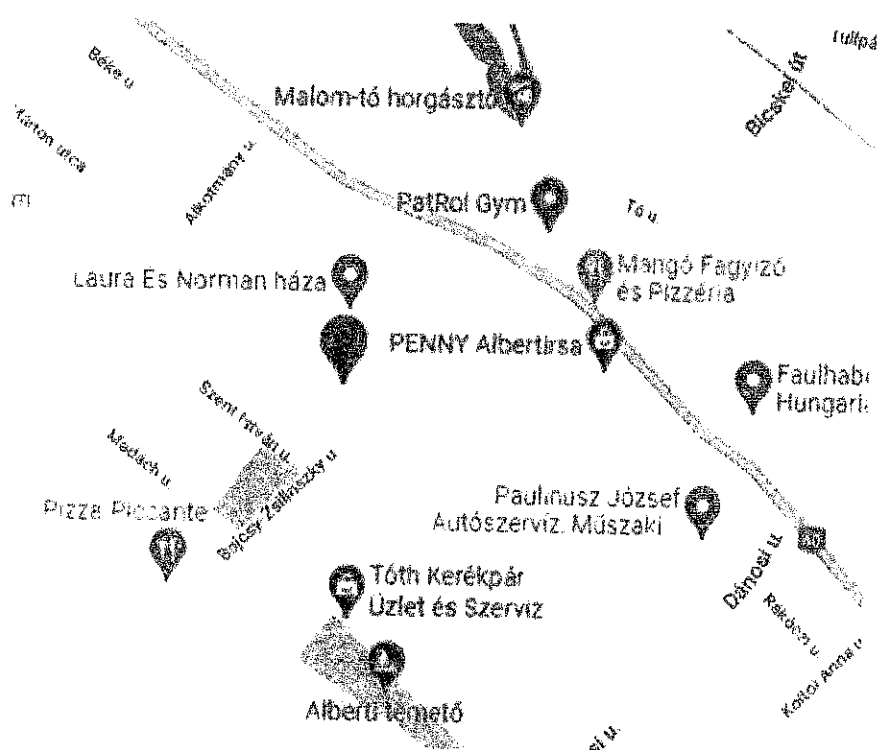
1.2 Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása

Az értékelésbe vont ingatlan Albertirsa belterületén, Alberti városrészen található. Az ingatlan a város belvárosától 2 km-es távolságra helyezkedik el. A 40-es és 405-ös út csomópontjától pedig nagyjából 1,5 km-re található.

Albertirsa közlekedési infrastruktúrája remek, a várost érinti az új M4 autópálya megkönnyítve ezzel a fővárosba való feljutást. A település része a Szolnok-Cegléd-Budapest Nyugati vasútvonalnak, amelynek köszönhetően egy újabb opciót kapunk a főváros gyors eléréséhez.

Az ingatlan környezetének kommunális és infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a lakosság alapellátását biztosító valamennyi intézmény elérhető 2000 méteren belül (iskola, posta, bolt, stb.).

Az ingatlan pontos elhelyezkedését a következő kép mutatja:



2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

2.1. Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m^2 ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

2.2. Költség alapú értékbecslés

A költség alapú megközelítés esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

2.4. Jelen szakvéleményben használt módszer

Tekintettel az értébecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára, jelen esetben az ingatlan értékelésére a piaci összehasonlító adatok alapján, az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt javasolom elfogadni.

3.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontam be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² kivett beépítettlen területet választottam.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árát legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- használhatósága,
- műszaki állapota,
- infrastruktúrája, kiépítettsége
- környezeti jellemzők
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségeket** korrekciós tényezők alkalmazásával **hidaltam** át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a **2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6. szám alatti ingatlan értékét:**

19.960.000 Ft

Összegben számszerűsítettem.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

3.3 Az ingatlan aktuális piaci értéke

Tekintettel az értékbecslés céljára, az értékelt ingatlan **aktuális piaci értékeként** a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével meghatározott összeget javasolom elfogadni. Az ismertetett módszerekkel és a **2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6. szám alatti ingatlan** értékére a következő eredményeket kaptam:

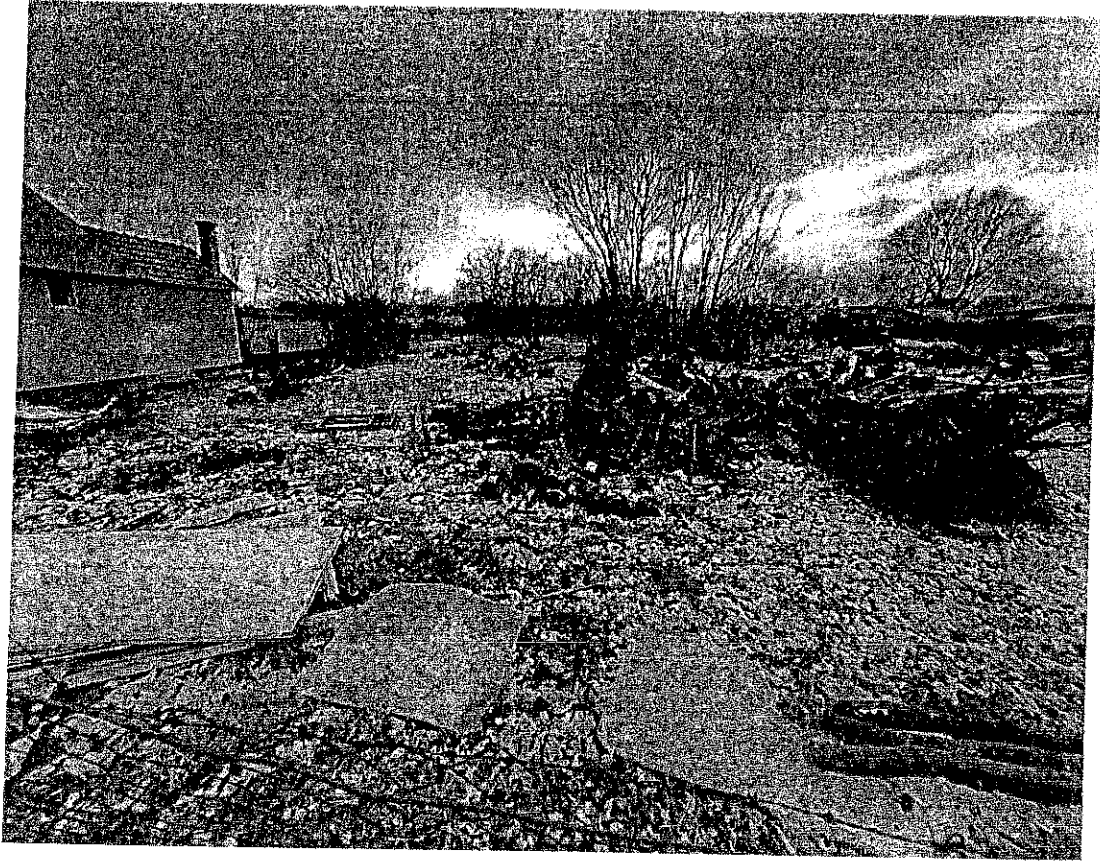
Piaci Összehasonlító módszerrel történő értékelés	100%	19.960.000
--	------	------------

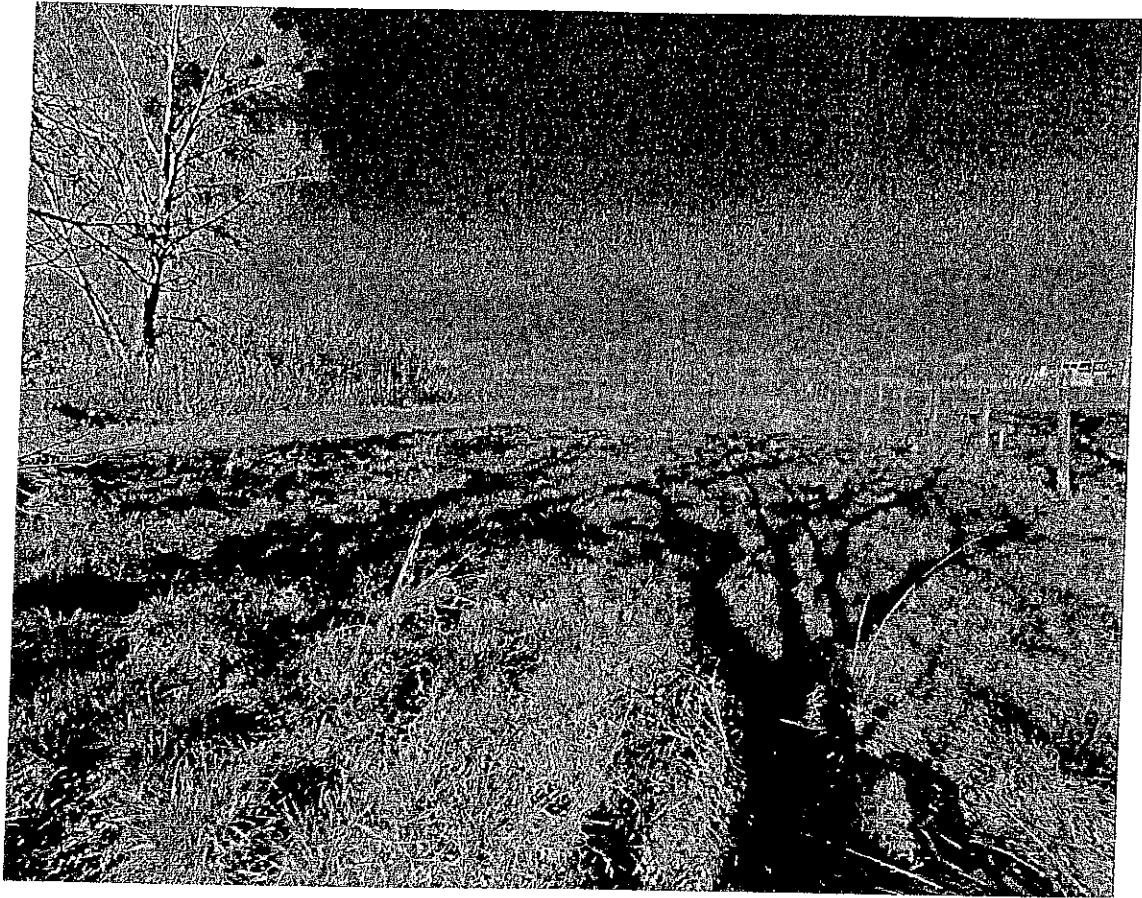
A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkozik, és visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Kelt: Albertirsa, 2022. március.04.

Készítette: Nagygyőr Bence







2730 Albertirsa, József Attila Utca 58. szám alatti telek. HRSZ: 555 ingatlan

Forgalmi értékbecslése

Készítette:

Nagygyőr Bence

2730 Albertirsa, József Attila utca 58..

Tel: 0630-4588229

Értékelés keltje:

2022.04.20.

Nagygyőr Bence

Értékelési bizonyítvány

Tisztelt Petró Gábor!

Az Ön megbízásából elkészítettem a szakvéleményt az alábbi ingatlan értékbecsléséről.

Cím	HRSZ	Terület	Funkció
2730 Albertirsa, József Attila utca 58.	555	2163 m ²	Építési telek

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (*The European Group of Valuers of Fixed Assets, röviden TEGOVOFA*) által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.”

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztem, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható. Az ingatlan esetében azt feltételezem, hogy építhető rá lakó funkciót betöltő épület.

Az ingatlan tulajdoni státuszát a földhivatali információs rendszerből lekért, 2022. 04. 20-ai keltezésű, nem hiteles, szemle típusú tulajdoni lap adatai alapján azonosítottam.

Az ingatlanon 2022. Április 13-án helyszíni szemlét tartottam, a telket bejártam és az elvárt körülményekkel felmértem. Így ezen időpontot tekintem az értékbecslés érvényes dátumának.

A szakvélemény érvényességét három hónapban határozom meg, 2022. július 13-ai fordulónappal – melynek feltétele az állagmegőrzés, az esetleges rongálódások jelenlegi állapotra való helyreállítása.

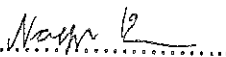
A vizsgált ingatlan Albertirsa belterületén található. A telek 36 méter széles és 60 méter hosszúságú. A közművek nincsenek lekötve a telekre, de az utcában minden közmű rendelkezésre áll. A tulajdonos elmondása alapján építési telekként vásárolta, így jelen szakvéleményben ilyen formában értékelem az ingatlant.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlan értékére a következő eredményeket kaptam:

Alkalmazott módszer	Súly	Érték (Ft)
Piaci Összehasonlító módszerrel számított érték	100%	18.300.000
A megadott értékek a megadott feltételek mellett, a megadott adatok alapján számítottak.		

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak, és visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Albertirsa, 2022. április. 20.


Nagygyőr Bence

Tartalomjegyzék

Tartalom

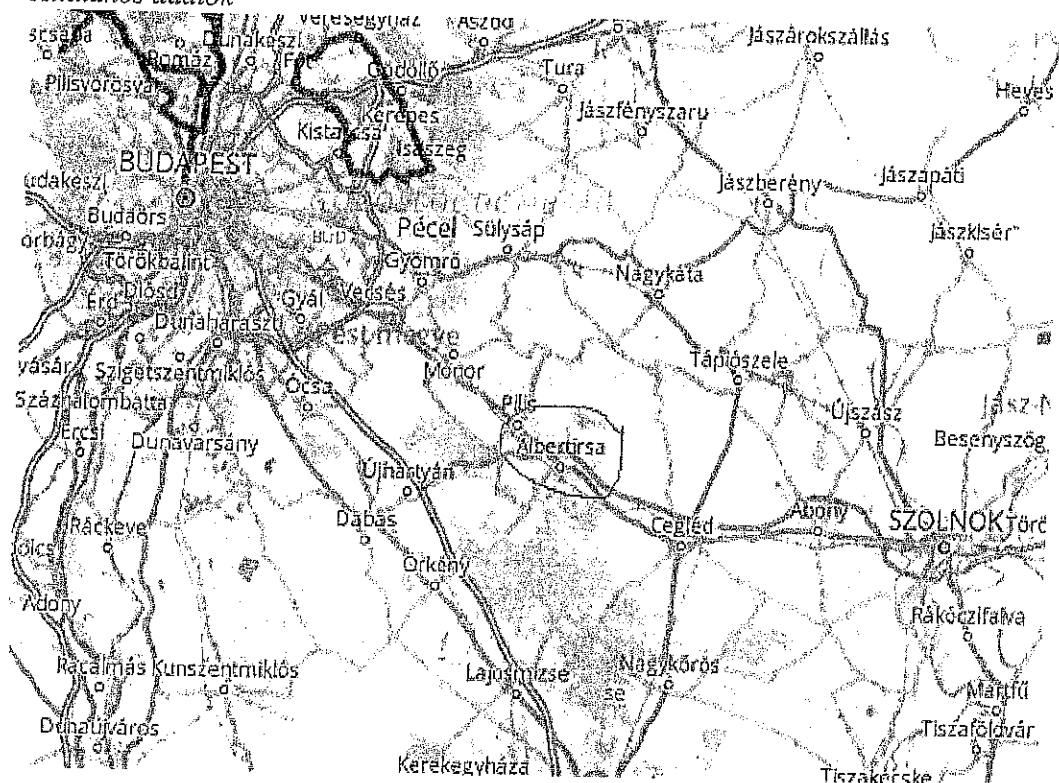
1. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID LEÍRÁSA	1
1.1 Albertirsa város bemutatása.....	1
1.2 Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása	2
1.3 A tárgy ingatlan bemutatása	3
2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA.....	4
2.1. Piaci összehasonlító módszer	4
2.2. Költség alapú értékbecslés	4
2.3. Hozam alapú értékbecslés.....	5
2.4. Jelen szakvéleményben használt módszer	6
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI.....	7
3.1. Az értékelés célja és feltételei.....	7
3.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel.....	8
3.3 Az ingatlan aktuális piaci értéke	10
MELLÉKLETEK.....	11

1. Az ingatlan környezetének rövid leírása

A következőkben Albertirsa város környezetének és népességének, valamint látnivalóinak bemutatását végzem.

1.1 Albertirsa város bemutatása

Általános adatok



Forrás: <https://funiq.hu/3048-dunakanyar-akt%C3%ADv-t%C3%A9rk%C3%A9p>

Albertirsa Pest megyében, Budapesttől 54 km-re délre, Cegléd-től 21 km-re északnyugatra fekszik. Határa bővelkedik védett természeti értékekben, itt található például Közép-Európa egyik legnagyobb egybefüggő gyurgyalagtelepe. Északi határszélén folyik a Gerje patak.

Népesség

A város népessége 2018. jan.01. adatok alapján 12.532 fő. Albertirsa népessége 2013 óta folyamatosan növekszik, köszönhetően Budapest agglomerációjának kiszélesedésének.

Területe 72,96 m².

Nevezetességek, látnivalók

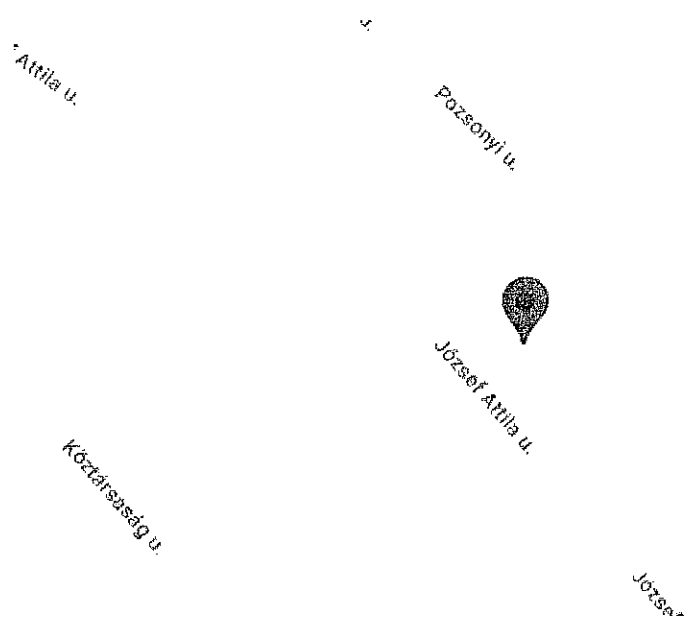
Református templom, Katolikus templom, Evangélikus templom, Gyógyfürdő, Dolina-völgy, Gyurgyalagtelep.

1.2 Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása

Az értékelésbe vont ingatlan Albertirsa belterületén, Irsa városrészen található. Az ingatlan a város belvárosától 1,5 km-es távolságra helyezkedik el. A 40-es és 405-ös út csomópontjától pedig nagyjából 3 km-re található.

Albertirsa közlekedési infrastruktúrája remek, a várost érinti az új M4 autópálya megkönnyítve ezzel a fővárosba való feljutást. A település része a Szolnok-Cegléd-Budapest Nyugati vasútvonalnak, amelynek köszönhetően egy újabb opciót kapunk a főváros gyors eléréséhez. Az ingatlan környezetének kommunális és infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a lakosság alapellátását biztosító valamennyi intézmény elérhető 2000 méteren belül (iskola, posta, bolt, stb.).

Az ingatlan pontos elhelyezkedését a következő kép mutatja:



1.3 A tárgy ingatlan bemutatása

Az ingatlan **főbb ingatlan-nyilvántartási adatai** a 2022. Április. 20-ai, nem hiteles, szemle típusú, tulajdoni lap szerint a következők:

Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépítettlen terület
Helyrajzi szám:	2163
Terület besorolása:	Belterület
Az épület mérete:	Nincs épület
A lakás valós, redukált mérete:	Nincs épület
Tulajdoni státusz:	1/1 Tulajdon
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Építési korlátozás 20 méternél magasabb épületre.
Széljegyek:	Nincs

2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

2.1. Piaci összehasonlító módszer

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m^2 ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

2.2. Költség alapú értékbecslés

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit.

A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítenő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

2.3. Hozam alapú értékbecslés

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejezni a befektető-tulajdonos hozamelvárását, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatát.

2.4. Jelen szakvéleményben használt módszer

Tekintettel az értébecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára, jelen esetben az ingatlan értékelésére a piaci összehasonlító adatok alapján, az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt javasolom elfogadni.

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI

A következőkben az értékelés eredményéről és feltételeit fogom ismertetni. A becslést piaci összehasonlító módszerrel végeztem.

3.1. Az értékelés célja és feltételei

Petró Gábor azzal a feladattal bízott meg, hogy készítsek értékbecslést az alábbi ingatlanról.

Azzal a feltétellel, hogy az ingatlant építési telek formájában értékeljem.

Cím	HRSZ	Méret	Funkció
2730 Albertirsa, József Attila utca 58.	555	2163 m ²	Kivett beépítettlen terület

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztam meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztem el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltem;
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a megbízótól szereztem be;
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat, a tulajdonos bocsátotta rendelkezésemre. A kapott adatokat ismételten nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy pontosak és helytállóak;
- Az ingatlant 2022. április 13-án tekintetem meg. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettem;
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a velük való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltam.

3.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontam be.

Összehasonlítási egységnek 1 m^2 kivett beépítettlen területet választottam.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- használhatósága,
- műszaki állapota,
- infrastruktúrája, kiépítettsége
- környezeti jellemzők
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltam át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a 2730 Albertírsa, József Attila utca 58. szám alatti ingatlan értékét:

18.300.000 Ft

Összegben számszerűsítettem.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A számításokat a következő oldalon, az 1. számú táblázatban foglaltam össze

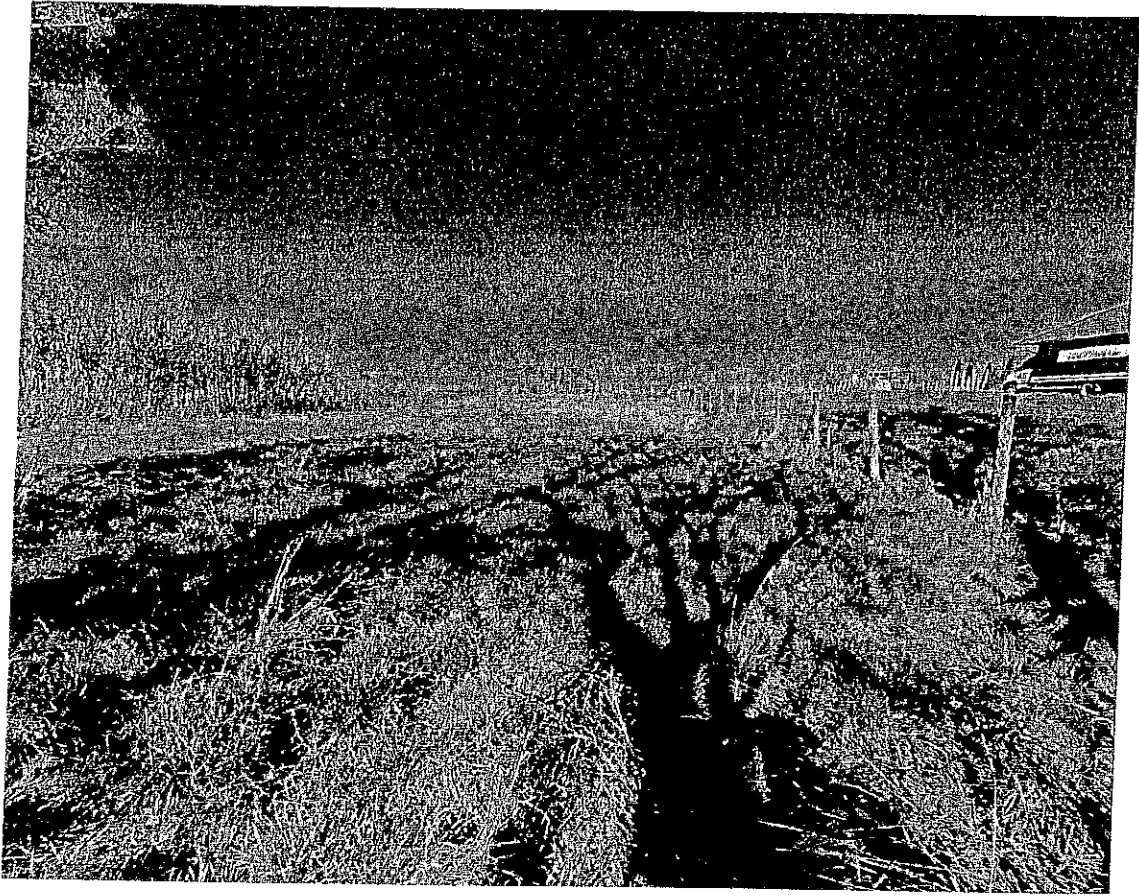
		20.000.000	18.500.000	14.500.000	15.000.000	18.500.000
2163		2042	2176	2014	1599	18.500.000
		9796	8500	7200	9380	1600
	Kínálati	Kínálati	Kínálati	Adásvételi	Adásvételi	11.560
		-5%	-5%	0%	0%	Kínálati
		9300	8080	7200	9380	-5%
						10.980
2163		2042	2176	2014	1599	
		+3%	0%	+3%	+6%	1600
Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	+6%
		0%	0%	0%	0%	Lakóövezeti
Utcában	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Utcában	Telken belül	0%
		-3%	-3%	0%	-3%	Telken belül
Utcában	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül	-3%
		-3%	-3%	-3%	-3%	Telken belül
Utcában	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül	-3%
		-3%	-3%	-3%	-3%	Telken belül
Utcában	Utcában	Utcában	Telken belül	Telken belül	Utcában	-3%
		0%	-3%	-3%	0%	Utcában
		-6%	-12%	-6%	-3%	0%
8470		8740	7110	6770	9100	-3%
						10.650

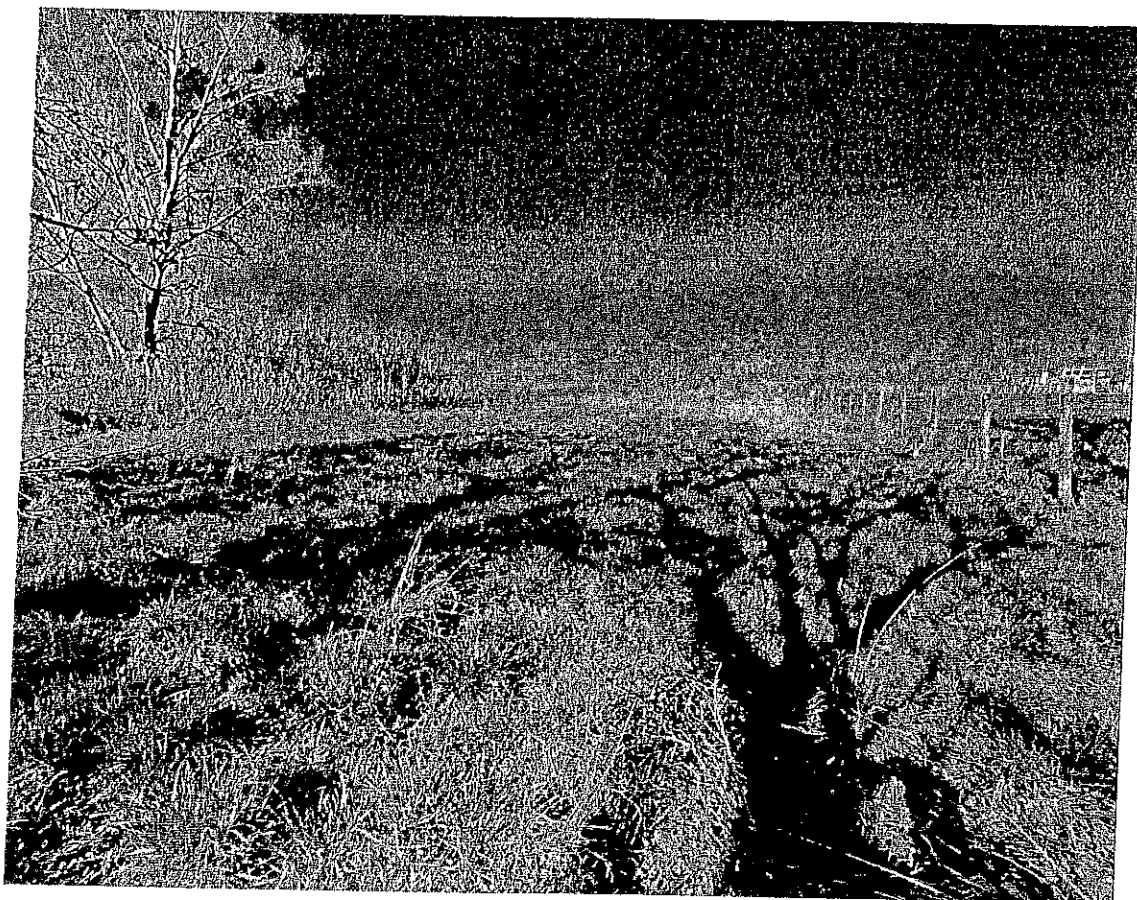
MELLÉKLETEK

1.melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

2. melléklet: Tulajdoni lap

3. melléklet: Fotók az ingatlanról





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle márolat

Megrendelés szám: 869982/6/2022

2022.04.20

ALBERTIRSA

Szektor : 6.

Belterület 555 helyrajzi szám

2730 ALBERTIRSA József Attila utca 50.

LR ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrézlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alrézlet adatai

kat.t.jöv.

k.Fill.

Kivett beépítetlen terület

H.R.ÉSZ

2163

0,000

24. tulajdoni hányad: 1355/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 35461/2/2014.05.22

eredeti határozat: 41029/2004.08.13

jogcím: ajándék tulajdoni hányad: 10/298 41029/2004.08.13

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 102/298 42748/2004.09.22

jogállás: tulajdonos

név : Petró Gábor

sz.név: Petró Gábor

szül. : 1971

a.név : Zeilik Mária Katalin

cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

29. tulajdoni hányad: 202/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 35600/2014.05.26

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Petró Gábor

sz.név: Petró Gábor

szül. : 1971

a.név : Zeilik Mária Katalin

cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

30. tulajdoni hányad: 202/2163

bejegyző határozat, érkezési idő: 35602/2/2014.06.13

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Petró Gábor

sz.név: Petró Gábor

szül. : 1971

a.név : Zeilik Mária Katalin

cím : 2730 ALBERTIRSA Pozsonyi utca 17.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Földhivatal
Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
Bárhol: 0-24 óra

Kijelentkezés

Kezdőlap	Szolgáltatások	Keresési mód választás	Keresési feltétel megadása	Ingatlan választás	Fizetés	Dokumentum letöltés
----------	----------------	---------------------------	-------------------------------	-----------------------	---------	------------------------

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Nem hiteles tulajdoni lap**Sikeres tranzakció.**

SimplePay tranzakció azonosító: 261006131

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7. 2701 Pf. 49

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle márolat

Megrendelés szám: 869982/6/2022

2022.04.20

ALBERTTIRSA

Szektor : 61

Belterület 555 helyrajzi szám

Bolytatás az előző lapról
II. RÉSZ

31. tulajdoni hányad: 404/2163
bejegyző határozat, érkezési idő: 100506/2020.12.10
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonon
név : Petró Gábor
sz.név: Petró Gábor
szül. : 1971
a.név : Szilik Mária Katalin
cím : 2730 ALBERTTIRSA Pozsonyi utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39400/1992
építési korlátozás 20 méternél magasabb épületre...
jogosult:
név: MAGYAR MŰSORSZÓRÓ VÁLLALAT
cím : 1088 BUDAPEST VIII. KER. Trefort utca 2

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35461/2/2014.05.20
Önálló szöveges bejegyzés 1081 m2 beolvadt az Alberttírsa 556 hrsz-ú ingatlan területébe.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

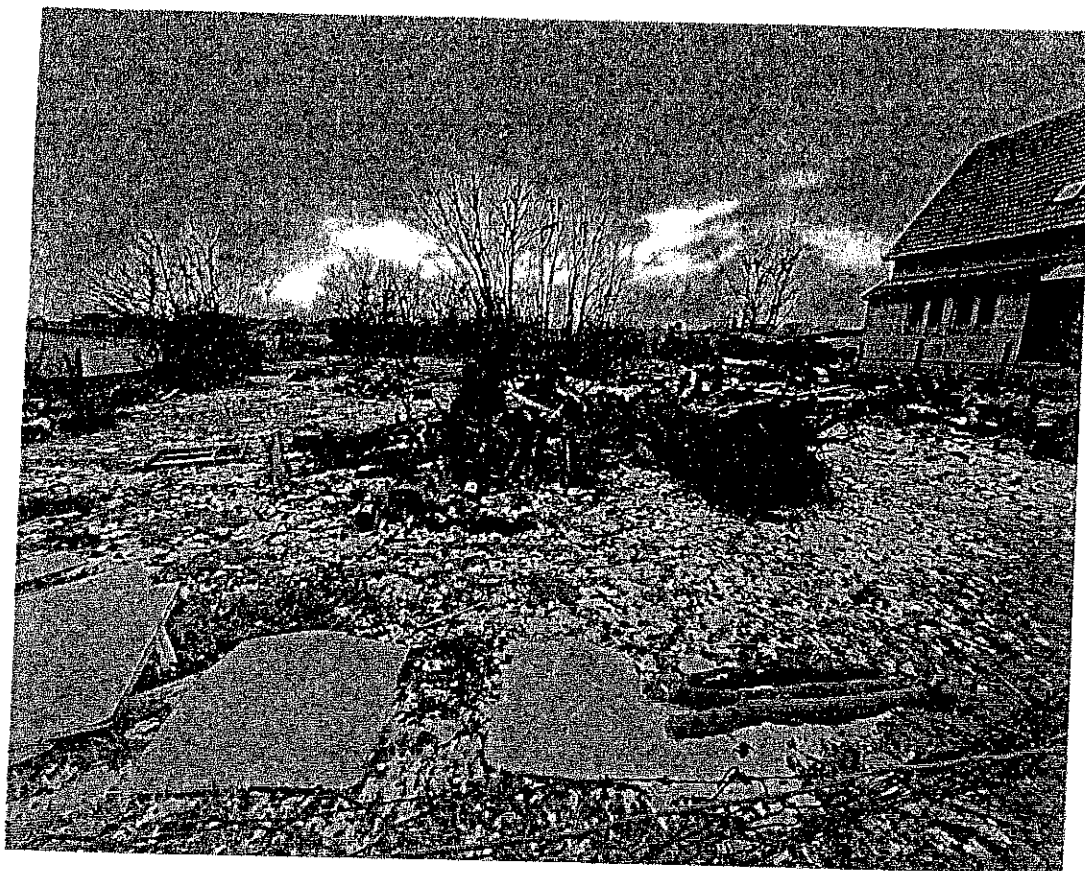
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6. szám alatti telek. HRSZ: 2272
ingatlan.

Forgalmi értékbecslése

Készítette:

Nagygyőr Bence

2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6.

Tel: 0630-4588229

Értékelés keltje:

2022.03.04.

ALBERTIRSAI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
HIVATAL	
KÖZTARSASAGI SZÁM: 3222	
Erk:	2022-03-08
Szám:	01/755-3/2022
Ellátó:	Bne

Értékelési bizonyítvány

Tisztelt Albertirsai Önkormányzat!

Az Önök megbízásából elkészítettem a szakvéleményt az alábbi ingatlan értékbecsléséről.

2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6.	2272	2357 m ²	Építési telek
--	------	---------------------	---------------

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (*The European Group of Valuers of Fixed Assets*, röviden *TEGOVOFA*) által elfogadott definíció szerint:

„A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.”

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztem, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható.

Az ingatlan tulajdoni státuszát az Albertirsai önkormányzattól kapott a földhivatali információs rendszerből lekért, 2022. 02. 04-ei keltezésű, nem hiteles, szemle típusú tulajdoni lap adatai alapján azonosítottam.

Az ingatlanon 2022. Február 28-án helyszíni szemlét tartottam, a telket bejártam és az elvárt körültekintéssel felmértem. Így ezen időpontot tekintem az értékbecslés érvényes dátumának.

A szakvélemény érvényességét három hónapban határozom meg, 2022. május 28-ai fordulónappal – melynek feltétele az állagmegőrzés, az esetleges rongálódások jelenlegi állapotra való helyreállítása.

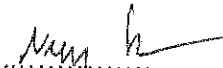
A vizsgált ingatlan Albertirsa belterületén található. A telek 40 méter széles és 60 méter hosszúságú. A közművek nincsenek fektetve a telekre, de az utcában minden közmű rendelkezésre áll.

Az ismertetett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlan értékére a következő eredményeket kaptam:

Alkalmazott módszer	Súly	Érték (Ft)
Piaci Összehasonlító módszerrel számított érték	100%	19.960.000

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak, és visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Albertirsa, 2022. március. 04.


.....
Nagygyőr Bence

Tartalom

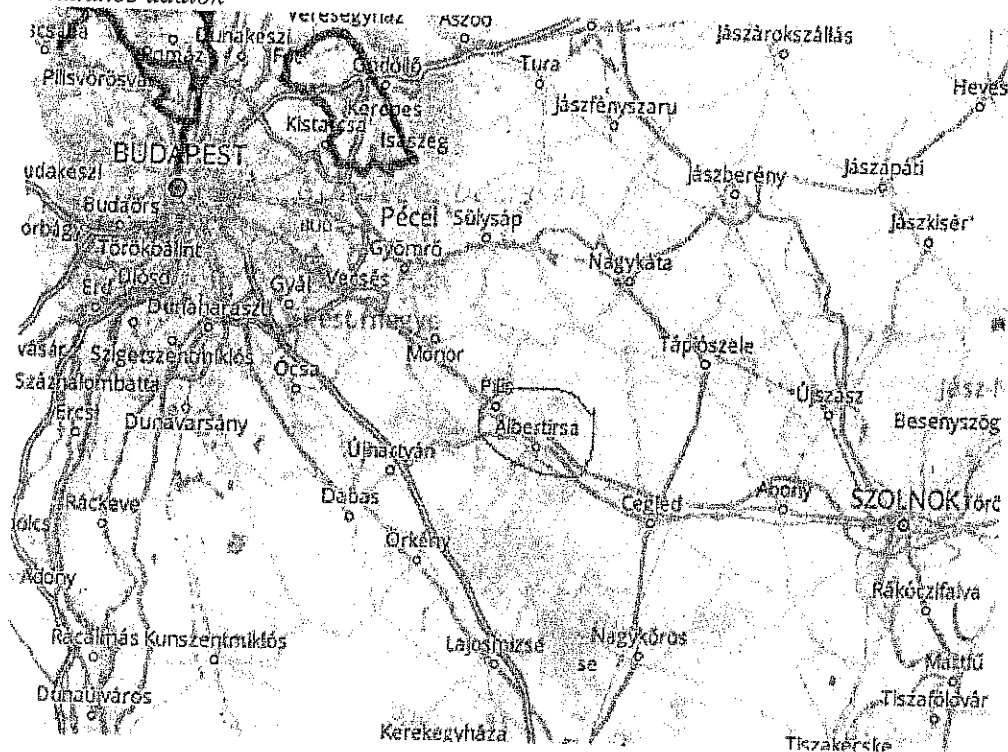
<u>1. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK RÖVID LEÍRÁSA</u>	1
<u>1.1 Albertirsa város bemutatása</u>	1
<u>1.2 Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása</u>	2
<u>1.3 A tárgy ingatlan bemutatása</u>	3
<u>2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA</u>	4
<u>2.1. Piaci összehasonlító módszer</u>	4
<u>2.2. Költség alapú értékbecslés</u>	4
<u>2.3. Hozam alapú értékbecslés</u>	5
<u>2.4. Jelen szakvéleményben használt módszer</u>	6
<u>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI</u>	7
<u>3.1. Az értékelés célja és feltételei</u>	7
<u>3.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel</u>	8
<u>3.3 Az ingatlan aktuális piaci értéke</u>	10
<u>MELLÉKLETEK</u>	11

1. Az ingatlan környezetének rövid leírása

A következőkben Albertirsa város környezetének és népességének, valamint látnivalóinak bemutatását végzem.

1.1 Albertirsa város bemutatása

Általános adatok



Forrás: <https://funiq.hu/3048-dunakanyar-akt%C3%ADv-t%C3%A9rk%C3%A9p>

Albertirsa Pest megyében, Budapesttől 54 km-re délre, Cegléd-től 21 km-re északnyugatra fekszik. Határa bővelkedik védett természeti értékekben, itt található például Közép-Európa egyik legnagyobb egybefüggő gyurgyalgatelepe. Északi határszélén folyik a Gerje patak.

Népesség

A város népessége 2018. jan.01. adatok alapján 12.532 fő. Albertirsa népessége 2013 óta folyamatosan növekszik, köszönhetően Budapest agglomerációjának kiszélesedésének.

Területe 72,96 m².

Nevezetességek, látnivalók

Református templom, Katolikus templom, Evangélikus templom, Gyógyfürdő, Dolina-
völgy, Gyurgyalagtelep.

1.2 Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása

Az értékelésbe vont ingatlan Albertirsa belterületén, Alberti városrészen található. Az ingatlan a város belvárosától 2 km-es távolságra helyezkedik el. A 40-es és 405-ös út csomópontjától pedig nagyjából 1,5 km-re található.

Albertirsa közlekedési infrastruktúrája remek, a várost érinti az új M4 autópályát megkönnyítve ezzel a fővárosba való feljutást. A település része a Szolnok-Cegléd-Budapest Nyugati vasútvonalnak, amelynek köszönhetően egy újabb opciót kapunk a főváros gyors eléréséhez. Az ingatlan környezetének kommunális és infrastrukturális ellátottsága megfelelő, a lakosság alapellátását biztosító valamennyi intézmény elérhető 2000 méteren belül (iskola, posta, bolt, stb.).

Az ingatlan pontos elhelyezkedését a következő kép mutatja:



1.3 A tárgy ingatlan bemutatása

Az ingatlan főbb ingatlan-nyilvántartási adatai a 2022. Február. 4-ei, nem hiteles, szemle típusú, tulajdoni lap szerint a következők:

Az ingatlan megnevezése:	Kivett beépített terület
Helyrajzi szám:	2272
Terület besorolása:	Belterület
Az épület mérete:	Nincs épület
A lakás valós, redukált mérete:	Nincs épület
Tulajdoni státusz:	1/1 Tulajdon
Bejegyzett terhelések, korlátozások:	Nincs
Széljegyek:	Nincs

2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja.

2.1. Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító megközelítés lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m^2 ár) kialakításakor értéknövelő vagy -csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

2.2. Költség alapú értékbecslés

A költség alapú megközelítés esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést.

Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával.

A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit.

A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természetű hatások következménye.

Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

2.3. Hozam alapú értékbecslés

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejezni a befektető-tulajdonos hozamelvárását, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatát.

2.4. Jelen szakvéleményben használt módszer

Tekintettel az értébecslés céljára, a vizsgált ingatlan funkciójára és hasznosítási módjára, jelen esetben az ingatlan értékelésére a piaci összehasonlító adatok alapján, az ingatlan végső forgalmi értékeként a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt javasolom elfogadni.

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE ÉS FELTÉTELEI

A következőkben az értékelés eredményéről és feltételeit fogom ismertetni. A becslést piaci összehasonlító módszerrel végeztem.

3.1. Az értékelés célja és feltételei

Az Albertirsai önkormányzat azzal a feladattal bízott meg, hogy készítsek értékbecslést az alábbi ingatlanról:

Cím	HRSZ	Méret	Funkció
2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6.	2272	2357 m ²	Kivett beépítettlen terület

Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci értékét határoztam meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztem el:

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltem;
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat a megbízótól szereztem be;
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat, a tulajdonos bocsátotta rendelkezésemre. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy pontosak és helytállóak;
- Az ingatlant 2022. február 28-án tekintetem meg. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, továbbá a megbízótól kapott adatokat, dokumentációkat és információkat egyaránt figyelembe vettem;
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a velük való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltam.

3.2. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontam be.

Összehasonlítási egységnek 1 m² kivett beépítettlen területet választottam.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- az ingatlan nagysága,
- az ingatlan gazdaságföldrajzi elhelyezkedése,
- használhatósága,
- műszaki állapota,
- infrastruktúrája, kiépítettsége
- környezeti jellemzők
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltam át.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával a 2730 Alibertirsa, Szelecky Márton utca 6. szám alatti ingatlan értékét:

19.960.000 Ft

Összegben számszerűsítettem.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz.

3.3 Az
aktuális
értéke

ingatlan
piaci

2357	20.000.000	18.500.000	14.500.000	15.000.000	18.500.000
	2042	2176	2014	1599	1600
	9790	8500	7200	9380	11.560
	Kínálati	Kínálati	Adásvételi	Adásvételi	Kínálati
	-5%	-5%	0%	0%	-5%
	9300	8080	7200	9380	10.980
2357	2042	2176	2014	1599	1600
	+3%	0%	+3%	+6%	+6%
Lakóövezet i	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti	Lakóövezeti
	0%	0%	0%	0%	0%
Utcában	Telken belül	Telken belül	Utcában	Telken belül	Telken belül
	-3%	-3%	0%	-3%	-3%
Utcában	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül
	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Utcában	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül	Telken belül
	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Utcában	Utcában	Telken belül	Telken belül	Utcában	Utcában
	0%	-3%	-3%	0%	0%
	-6%	-12%	-6%	-3%	-3%
8470	8740	7110	6770	9100	10.650

Tekintettel az értékbecslés céljára, az értékelte ingatlan aktuális piaci értékeként a piaci összehasonlítható adatok elemzésének módszerével

3.3 Az ingatlan aktuális piaci értéke

Tekintettel az értékbecslés céljára, az értékelt ingatlan aktuális piaci értékeként a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével meghatározott összeget javaslom elfogadni. Az ismertetett módszerekkel és a 2730 Albertirsa, Szelecky Márton utca 6. szám alatti ingatlan értékére a következő eredményeket kaptam:

Piaci Összehasonlító módszerrel történő értékelés	100%	19.960.000
--	------	------------

A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkozik, és visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Kelt: Albertirsa, 2022. március.04.

Készítette: Nagygyőr Bence

MELLÉKLETEK

- 1.melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek
2. melléklet: Tulajdoni lap
3. melléklet: Fotók az ingatlanról

