

Ügyiratszám: PAK/2961-2/2020

Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testülete

A 2020. június 29-én hétfőn 16:00 órákor kezdődő
soros nyílt testületi ülés

J e g y z ő k ö n y v e

Napirendi pontok:

- 1. Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 2. Napirendi pont:** Tájékoztató az adóbevételek csökkentéséről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 3. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 4. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (... ..) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 5. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti- és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020 (I.31.) önkormányzati rendelete módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 6. Napirendi pont:** Előterjesztés a 2020. évi lakossági víz- és csatornaszolgáltatás támogatására kiírt pályázaton történő részvételhez
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 7. Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 8. Napirendi pont:** Bejelentések:
 - A bejelentések között, illetőleg a napirend után tárgyalandó témák:
 - Képviselők bejelentései, felvilágosítás kérés (interpelláció)

Zárt ülés keretében:

- 1. Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 2. Napirendi pont:** Javaslat a pákozdi 2134/78 hrsz-ú ingatlan vásárlására vonatkozó ajánlat megvitatására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
Véleményező: Pénzügyi Bizottság
- 3. Napirendi pont:** Javaslat Kiss Dénesné 8095 Pákozdi, Akácfa u. 20. szám alatti lakos temetési költségek enyhítésére nyújtott települési támogatást elutasító határozat ellen benyújtott fellebbezés elbírálására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 4. Napirendi pont:** Javaslat a „Pákozdi, Honvéd utca helyi gyűjtő utca bevezető szakasz felújítása - Magyar Falu Program” tárgyban egyszerűsített beszerzési eljárás megindítására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 5. Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépület építésével kapcsolatos feladatok megvitatása
Előterjesztő: Pénzügyi Bizottság
- 6. Napirendi pont:** Javaslat az EUDEAL Kft-vel kötött Pákozdi 2134/57 hrsz-ú adásvételi szerződés módosításáról
Előterjesztő: Pénzügyi Bizottság
- 7. Napirendi pont:** Javaslat a PIPACSOSKERT PROJEKT Kft-vel kötött adásvételi szerződés módosítására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 8. Napirendi pont:** Tájékoztató az óvoda működésével kapcsolatos feladatokról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 9. Napirendi pont:** Pákozdi 73/7 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Rendeletek: 10-11/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelet

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2020 (VI.29.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Pákozdi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelete a Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020 (I.31.) önkormányzati rendelete módosításáról

Határozatok: 46-55/2020. (VI.29.) számú határozatok

46/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat napirendről

47/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról

48/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat a két ülés között történt eseményekről

49/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat tájékoztatás elfogadásáról

50/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat lakásrendelet előkészítéséről

51/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat a 2020. évi lakossági víz-és csatornadíj támogatási pályázaton történő részvételről

52/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat a 2020. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására kiírt pályázaton történő részvételről

53/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat a Pákozdi Kulturális Egyesület 2019. évi munkájáról

54/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat a jegyzőkönyv hitelesítéséről

55/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozat a jegyzőkönyv hitelesítéséről

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. június 29-én, hétfőn 16:00 órakor kezdődő soros, nyílt üléséről

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal tanácsterme
Pákozdi, Hősök tere 9.

Jelen vannak: a képviselő-testület tagjai:

Kardos Ádám polgármester
Pikó Zoltán alpolgármester
Budai Viktor
Törzsök Erzsébet
Szabó Gábor
Dr. Németh Attila
Harmati Dóra

Tanácskozási joggal jelen van:

Szabadi-Gál Rita jegyző

Jegyzőkönyvvezető:

Papp-Sárosdi Szilvia

Kardos Ádám: Köszöntötte a Képviselő-testület megjelent tagjait és Jegyző Asszonyt. Elmondta, hogy a személyében változás történt. Május 25-től a jegyzői feladatokat Szabadi-Gál Rita látja el. A jelenléti ív alapján megállapította, hogy 7 fő van jelen. A Képviselő-testület határozatképes. (Jelenléti ív csatolva.) Ismertette a napirendi pontokat, és kérte, hogy a 7-es napirendi pontot elsőként tárgyalja a testület.

A napirendi pontok minden képviselő számára kiküldésre kerültek.

Kiegészítésként három új napirend felvételét kérte. Az egyik új napirendi pont nyílt ülésen a 8.napirendi pont: Előterjesztés a 2020. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására kiírt pályázaton történő részvételre, a másik szintén nyílt ülésen 9. napirendi pont: Javaslat a Pákozdi Kulturális Egyesület 2019. évi munkájának elfogadásáról.

Zárt ülésen történő új 10. napirendi pont: Javaslat a Sportegyesület támogatására.

Kérdezi, hogy van-e valakinek javaslata, észrevétele, kérdése a napirendi pontokkal kapcsolatban? Amennyiben nincs, kérte a Képviselő-testületet, hagyja jóvá a napirendi pontokra tett javaslatokat, és szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal a jegyzőkönyv hitelesítőkre és a napirendi pontokra az alábbi határozatot hozta:

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

46/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

napirendről

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a testületi ülés napirendjét az alábbiak szerint elfogadta:

- 7. Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 1. Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 2. Napirendi pont:** Tájékoztató az adóbevételek csökkentéséről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 3. Napirendi pont:** Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 4. Napirendi pont:** Pákozdi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (... ..) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 5. Napirendi pont:** Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti- és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020 (I.31.) önkormányzati rendelete módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 6. Napirendi pont:** Előterjesztés a 2020. évi lakossági víz- és csatornaszolgáltatás támogatására kiírt pályázaton történő részvételhez
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

8. **Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
9. **Napirendi pont:** Javaslat a 2020. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására kiírt pályázaton történő részvételre
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
Véleményező: Pénzügyi Bizottság
10. **Napirendi pont:** Javaslat a Pákozdi Kulturális Egyesület 2019. évi munkájának elfogadásáról
11. **Napirendi pont:** Bejelentések:
 - A bejelentések között, illetőleg a napirend után tárgyalandó témák:
 - Képviselők bejelentései, felvilágosítás kérés (interpelláció)

Zárt ülés keretében:

1. **Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
2. **Napirendi pont:** Javaslat a pákozdi 2134/78 hrsz-ú ingatlan vásárlására vonatkozó ajánlat megvitatására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
Véleményező: Pénzügyi Bizottság
3. **Napirendi pont:** Javaslat Kiss Dénesné 8095 Pákozdi, Akácfa u. 20. szám alatti lakos temetési költségek enyhítésére nyújtott települési támogatást elutasító határozat ellen benyújtott fellebbezés elbírálására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
4. **Napirendi pont:** Javaslat a „Pákozdi, Honvéd utca helyi gyűjtő utca bevezető szakasz felújítása - Magyar Falu Program” tárgyban egyszerűsített beszerzési eljárás megindítására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
5. **Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépület építésével kapcsolatos feladatok megvitatására
Előterjesztő: Pénzügyi Bizottság
6. **Napirendi pont:** Javaslat az EUDEAL Kft-vel kötött Pákozdi 2134/57 hrsz-ú adásvételi szerződés módosításáról
Előterjesztő: Pénzügyi Bizottság
7. **Napirendi pont:** Javaslat a PIPACSOSKERT PROJEKT Kft-vel kötött adásvételi szerződés módosítására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
8. **Napirendi pont:** Tájékoztató az óvoda működésével kapcsolatos feladatokról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
9. **Napirendi pont:** Pákozdi 73/7 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

10. Napirendi pont: Javaslat a Sportegyesület támogatására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Határidő: azonnal

7. Napirendi pont: Javaslat az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Az előterjesztés minden képviselő számára kiküldésre került. Tájékoztatásként elmondta, hogy az elmúlt félévben számos olyan problémát oldott meg az Önkormányzat, amely elengedhetetlen az épület használatba vételi eljárásának lefolytatásához. Ilyen probléma volt többek között az is, hogy nem annyi parkolóhely került kiépítésre amennyi az építési engedélyben elő volt írva, illetve ami elkészült az sem rendelkezett építési engedéllyel, így el kellett készíttetni a parkolókra vonatkozó fennmaradási engedélyhez szükséges tervdokumentációt, és az új parkolók tervdokumentációját is, melynek engedélyezése jelenleg is folyamatban van. Az engedélyeztetés során az is kiderült, hogy a parkolók kialakításához, a megfelelő megvilágítás biztosítása érdekében, új közvilágítási lámpatestet is el kell helyezni. Természetesen ez mind többletköltséget jelentett és fog is jelenteni, illetve sok időt emészt fel. Mindezeket figyelembe véve az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról szükséges a Tisztelt Képviselő-testületnek döntenie.

Jött egy kérelem a Testület felé, miszerint a Damjanich utcába tervezett négy parkoló kiépítését más helyre tervezze be, és helyezze át az önkormányzat, ezzel megóvva az ottani ingatlan állapotát. A kérelmet figyelembe véve azt a megoldást látja, hogy az említett négy darab parkolót az Iskola utcába helyezték el, mivel az önkormányzat szempontjából ez lenne a legköltséghatékonyabb megoldást.

Kérdezi, hogy van-e kérdés a kérelemmel kapcsolatban?

Törzsök Erzsébet: Kérdezi, hogy ha az Iskola utcába helyezik el ezt a négy említett parkolót, az ottani lakosnak az udvarra való személygépkocsival történő ráfordulását nem fogja -e akadályozni?

Kardos Ádám: A saját, és a tervező véleménye szerint sem fog ez gondot okozni.

Kérdezi, hogy van-e még valakinek kérdése, észrevétele a kérelemmel kapcsolatban?

Amennyiben nincs, kéri, hogy fogadja el a Testület a kérelemre tett javaslatot, miszerint a négy darab parkoló kiépítését az Iskola utcába helyezték át.

Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének**

47/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete döntött az új óvodaépület használatbavételéhez szükséges gépjármű parkolók kialakításáról. A szükséges parkolók a Damjanich, Iskola és az Arany János utcában kerülnek kialakításra.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az új parkolók kialakításának lebonyolításáról.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő: folyamatos

1.Napirendi pont: Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: A tájékoztató anyag kiküldésre került. Több nagyon fontos témakört is megemlített benne.

- Az egyik fő téma a veszélyhelyzet alatt történt intézkedések.

Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország Kormánya a 40/2020.(III.11.) Kormányrendeletben veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése rögzíti, hogy

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.

Elmondta, hogy a veszélyhelyzet alatt 7 rendeletet hozott, és 6 rendeletet a veszélyhelyzettel összefüggésben, mely rendeletek már hatályukat veszítették. Az önkormányzat tulajdonában álló víziközmű hálózathoz történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló rendelet július 4. napján lép hatályba.

- Fő témák között másodiként az óvoda beruházással kapcsolatos tájékoztatót tartja.

Az elmúlt félévben számos olyan problémát oldott meg az Önkormányzat, amely elengedhetetlen az épület használatba vételi eljárásának lefolytatásához. Ilyen probléma volt többek között az is, hogy nem annyi parkolóhely került kiépítésre, amennyi az építési engedélyben elő volt írva, ami elkészült az sem rendelkezett építési engedéllyel, így el kellett készíttetni a parkolókra vonatkozó fennmaradási engedélyhez szükséges tervdokumentációt, és az új parkolók tervdokumentációját is, melynek engedélyezése folyamatban van. Fontos momentum volt az is, hogy Önkormányzati közreműködéssel az alvállalkozók kifizetése megtörtént, így a tűzjelző rendszer tervdokumentációja is az önkormányzat birtokába került, és megkezdődhetett a tűzjelző rendszer engedélyeztetése, melynek meglétét követően az előzetes katasztrófavédelmi szakhatósági állásfoglalást meg is kérték - az erre vonatkozó bejárás megtörtént. De ezúttal is kerültek elő olyan hiányosságok, amelyek műszaki problémákat vetnek fel s amelyeknek ezért további pénzügyi vonzata is lesz.

- Beszámolójában az új építésű bölcsőde kialakításának tájékoztatását is fontosnak tartja. A bölcsődei férőhely kialakításra vonatkozóan korábban is volt elképzelése, de sajnos hamar beigazolódott, hogy az nem valósítható meg. Az elkészített bölcsődei terveket – amely a régi óvodaépület helyén valósult volna meg - több műszaki szakember bevonásával áttekintették. Megállapították, hogy a korábban beadott pályázat műszaki szempontból nem megfelelő. Ezt a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi igazgatóság állásfoglalása is alátámasztotta, amely a tervezett kialakításhoz nem járult hozzá. Az eredeti elképzelés szerint az óvoda helyére, egy-egy csoportszobás bölcsőde került volna kialakításra, azonban ez a lakosságszám növekedésének ismeretében már most sem elegendő. A bölcsődei férőhely kialakítására vonatkozó előírások ismeretében egyértelmű, hogy az óvoda helyén az új bölcsődét nem lehet megvalósítani, így a képviselő testület egy új építésű, három csoportszobás bölcsőde megépítése és az ehhez szükséges új ingatlan megvásárlása mellett döntött.

Ennek megfelelően az új bölcsődei pályázati igényük leadásra került, valamint ezzel párhuzamosan megkezdtek a kiszemelt ingatlan tulajdonosával az adás-vételi szerződés előkészítését.

- Tájékoztatóként elmondta továbbá, hogy a Magyar Falu program keretein belül több pályázat is benyújtásra került.

1. Orvosi eszköz beszerzésre adtak be a pályázatot. Itt Dr. Németh Attila doktor úrral egyeztetve egy 1 millió forintos speciális vérnyomásmérőre adták le igényüket. Itt már hirdettek eredményt, a pályázat sikeres volt.
2. Orvosi rendelő felújítására is adtak be pályázatot, melynek műszaki tartalma a járda újjáépítése, burkolása és lefedése féltetővel. Belső részek festése, valamint a váróban klíma elhelyezése, illetve a gázkazán cseréje. A felújítás becsült költsége 5,8 millió Ft, melyre vonatkozóan a pályázatuk szintén sikeres volt. A támogatást megkapták.
3. Útépítés tekintetében a Kalász utca aszfaltozására adtak be pályázatot, ahol a tervek szerint 6m szélességben kerülne aszfaltburkolat elhelyezésre /4m útburkolat+2m parkoló+1-1m zúzottköves padka/ árok profilozással. A pontos költség 18,8 millió Ft.
4. Közterületi Játsszótér fejlesztésére is sikerült pályázatot benyújtani, ahol a Pipacsos lakóparkban található játszótérre terveznek egy nagyobb játszóeszköz elhelyezését közel 5 millió Ft értékben
5. -Gépjárműbeszerzés vonatkozásában egy 9 személyes kisbusz beszerzését terveztek be. Itt a pályázati összeg 15 millió Ft értékű lenne.

- Tájékoztatta tovább a Testületet a Leader pályázatokról, ahol a kivitelezési munkálatok megkezdődtek, melynek a nyár végére kell befejeződnie.

- Beszámolt továbbá a Bauputz Kft ingatlan vásárlásáról és a Dohánybolt és Lottózó alatti terület értékesítéséről

- Megkezdődött Művelődési Ház vizesblokk felújítása is.

A bontási munkálatok teljes egészében elkészültek, a gépészeti alapvezetékek teljes egészében kiépítésre kerültek. A burkolási munkák várhatóan július első hetében kezdődnek meg, a teljes befejezés augusztus első hetére várható.

Kérdezi, hogy van-e valakinek kérdése a beszámolóval kapcsolatban?

Szabó Gábor: Kérdezi, hogy a vizesblokk felújítása miért húzódik el egy hónapig?

Kardos Ádám: Akit felvettek a munkálatok elvégzésére, sajnos betegségből kifolyólag nem tudja befejezni a megkezdett munkálatokat. A villanszerelést is az önkormányzat dolgozója végezte. Burkolót kellett keresni, aki a munkálatokat be tudja majd fejezni,

Kérdezi, hogy van-e valakinek további kérdése a beszámolóval kapcsolatban? Amennyiben nincs, kérte, fogadja el a Testület a beszámolót. Aki a beszámolót elfogadja, kérte, szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 **igen**, 0 **nem** és 0 **tartózkodó** szavazattal a jegyzőkönyv hitelesítőkre és a napirendi pontokra az alábbi határozatot hozta:

**Pákozdi Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének**

48/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

a két ülés között történt eseményekről

1. Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a polgármester által a két ülés között történt eseményekről adott tájékoztatót.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő: folyamatos

2. **Napirendi pont:** Tájékoztatás az adóbevételek csökkentéséről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Pénzügyi Bizottság már előzetesen megtárgyalta. Kérte Budai Viktor, hogy tájékoztassa a Testület tagjait.

Budai Viktor: Köszöntött mindenkit. Tájékoztatásként elmondta, hogy amint ismert már a kormányrendelet értelmében az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében tervezett 34.805.000 Ft **gépjárműadó bevétel** eredetileg helyben maradó 40%-a is teljes egészében „elvonásra” került. A 2020. évi gépjárműadó bevétel tehát, a tervezett 13.922.000 Ft-al szemben nulla forint lesz.

Kormányrendelet szerint 2020. április 26-tól 2020. december 31-ig terjedő időszakban eltöltött vendégéjszaka utáni **idegenforgalmi adót az adó alanyának nem kell megfizetnie**, az adó beszedésére kötelezettnek nem kell beszélnie, befizetnie.

Fenti rendelkezés alapján Pákozdi Nagyközség Önkormányzata 2020. évi költségvetésében tervezett 480.000 Ft idegenforgalmi adó bevételnek csak töredéke várható.

Szintén kormányrendelet szerint 2020. április 22. és 2020. szeptember 30-a között esedékessé váló éves és soron kívüli **helyi iparűzési adóbevallás-benyújtási kötelezettségét** és az ezzel egyidejűleg teljesítendő **adófizetési kötelezettségét**, valamint a következő adóelőleg-fizetési időszakokra szóló adóelőleg bevallás benyújtási kötelezettségét **2020. szeptember 30-ig** teljesítheti.

Fentieknek megfelelően tehát az iparűzésiadó bevallás és ezzel összefüggésben **fizetendő iparűzési adó** megfizetésének határideje május 31-ről **szeptember 30-ra módosult**. Ennek megfelelően Pákozdi Nagyközség Önkormányzata 2020. évi költségvetésében tervezett iparűzési adó bevétel május 31-ig várt része szeptember 30-ra realizálódik.

Kardos Ádám: Megköszönte a tájékoztatást. Kérdezi, hogy van-e valakinek kérdése, észrevétele a tájékoztatással kapcsolatosan? Amennyiben nincs, kérte, fogadja el a Testület a tájékoztatást. Aki ezzel egyetért, kérte, hogy szavazzon.

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének**

49/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

tájékoztatás elfogadásáról

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul vette a vészhelyzettel összefüggő adóbevételek csökkentéséről szóló tájékoztatást.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő: folyamatos

3. **Naprendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Pénzügyi Bizottság már előzetesen megtárgyalta. Elsősorban a Bella-tó melletti ingatlan értékesítése kapcsán volt szükség erre. Az ingatlan nyilvántartási átvezetést csak úgy tudják megkérni, ha a határozatot a vagyonrendelettről mellékelten becsatolják. Ez a rendelet már jó ideje nem lett frissítve, és valószínűleg lesznek még helyrajzi számok, amiket rendbe kell még tenni. Arra fókuszáltak, hogy a terület értékesítése minél hamarabb megtörténhessen.

Kérdezi, hogy van-e kérdése valakinek a napirendi ponttal kapcsolatosan?

Szabó Gábor: Kérdezi, hogy ez most arról szól, hogy forgalomképes legyen, és a 73/5 hrsz-ú ingatlan lett felosztva és lett belőle 73/6, 73/7 és 73/8 hrsz.?

Kardos Ádám: Így van, és csak a 73/7 hrsz-ú ingatlan lesz értékesítve.

Szabadi-Gál Rita: A 73/7 hrsz kivett, beépítetlen terület, és a 73/8 hrsz. pedig ugyan úgy kivett közpark marad.

Kérdezi, hogy van-e kérdése valakinek a napirendi ponttal kapcsolatosan?
Amennyiben nincs, kérte, fogadja el a Testület a rendelet módosítására irányuló előterjesztést. Aki ezzel egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő **7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének**

10/2020 (VI.29.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól
szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

(A rendelet külön íven megszüvegezve, a jegyzőkönyvből csatolva.)

- 4. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (.....) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Pénzügyi Bizottság már előzetesen megtárgyalta.

Budai Viktor: Pénzügyi Bizottság tárgyalta. Alapvetően szociális lakásról és piaci alapú bérlakásokról és nem lakáscélú ingatlanokról beszélnek. A megkötött szerződések alapján 6 db bérlakási szerződésről van szó, amelyek ingatlant tekintve egy hrsz-on lévő, két utcára nyíló területen helyezkednek el. A Bizottság arra az álláspontra jutott, hogy két külön rendeletet alkosson a képviselő-testület. Egyik a lakás célú, míg a másik a nem lakás célú ingatlanok bérbeadásáról rendelkezne.

Szabó Gábor: Úgy tudja, hogy ott nem csak szociális lakásokról van szó.

Budai Viktor: Igen, 5 szociális és egy szolgálati lakásról beszélnek. Körbejárták, vizsgálják ezen lakások állapotát. Abban maradtak, hogy az önkormányzat egy évre kívánja kiadni őket, és a szerződéseket év végig köti, majd felülvizsgálják a díjazás mértékét, és következő évtől az új díjakkal kötik újra.

Szabó Gábor: Egyforma díjra gondoltak?

Budai Viktor: M² -re gondoltak. Mivel komfortban is különbözők, így azt is figyelembe kívánják venni. Amit mindenképpen egységesíteni kívánnak, az az, hogy mindegyik szerződés ugyanakkor, év végén járjon le, és a rá következő év elején újra kötve induljon a szerződés.

Kardos Ádám: A pénzügyi bizottság javaslata az lenne, hogy egy értébecslés mindenképp legyen az összes lakásra, akár szociális, akár szolgálati, vagy lakáscélú bérleti szerződésként kötött.

Kérdezné, hogy van-e valakinek kérdése, észrevétele a javaslattal kapcsolatban?

Amennyiben nincs, kéri a Testület tagjait, hogy szavazzanak. Javasolja, hogy értébecslő felkérésével állapítsák meg az ingatlanok értékét, illetve ahogyan a Pénzügyi Bizottság javasolta, két külön rendeletet készítsenek elő a következő ülésre, melyben a lakás és nem lakás célú ingatlanok bérbeadása lenne szabályozva. Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő **7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének

50/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

lakásrendelet előkészítéséről

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy értékbecslő felkerésével megállapítja az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára hasznosított ingatlanok értékét.
2. Meghatározta, hogy egységesen a lakásbérleti szerződések lejártának határideje tárgyév december 31. napja.
3. Döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céllal kiadott ingatlanokat külön rendeletben szabályozza.

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Szabadi-Gál Rita jegyző
Határidő: folyamatos

- 5. Napirendi pont:** Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti- és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020 (I.31.) önkormányzati rendelete módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Pénzügyi Bizottság már előzetesen megtárgyalta.

Budai Viktor: Pénzügyi Bizottság tárgyalta, és elfogadásra javasolja.

Kardos Ádám: Kérdezi, hogy van-e kérdése valakinek a napirendi ponttal kapcsolatosan? Amennyiben nincs, kérte, fogadja el a Testület az előterjesztés szerint. Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő **7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozdi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2020. (VI.29.) önkormányzati rendelete
a Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testület Szervezeti és Működési
Szabályzatáról szóló 1/2020 (I.31.) önkormányzati rendelete módosításáról**

(A rendelet külön íven megszővegezve, a jegyzőkönyvhöz csatolva.)

- 6. Napirendi pont:** Előterjesztés a 2020. évi lakossági víz- és csatornaszolgáltatás támogatására kiírt pályázaton történő részvételhez
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 3. melléklet I. 1. pontja alapján a vízgazdálkodásért felelős miniszter – a

pénzügyminiszterrel és az emberi erőforrások miniszterével egyetértésben – pályázatot hirdetett a lakossági víz- és csatornaszolgáltatás támogatására.

A pályázat célja, hogy a lakosság által fizetett víz- és csatornaszolgáltatások költségei csökkenjenek. Ennek érdekében a pályázaton nyert támogatás átadásra kerül a víziközmű-szolgáltató (DRV Zrt./Fejérvíz Zrt.) részére, aki a kiszámlázott díjaiba azt kedvezményként beépíti.

A pályázat benyújtására a települési önkormányzat jogosult, a támogatás formája vissza nem térítendő költségvetési támogatás.

A pályázat benyújtásának határideje 2020. július 06.

Kérdezi, hogy van-e kérdése valakinek a napirendi ponttal kapcsolatosan? Amennyiben nincs, kérte, fogadja el a Testület az előterjesztés szerint. Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének**

51/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

a 2020. évi lakossági víz-és csatornadíj támogatási pályázaton történő részvételről

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a 2020. évi lakossági víz- és csatornaszolgáltatás díjának csökkentésére pályázatot nyújt be a Magyar Államkincstár felé.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármester, hogy az állami támogatásra vonatkozó igénylési eljárás lebonyolításáról gondoskodjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő a pályázat benyújtására: 2020. július 6.

8. Napirendi pont: Javaslat a 2020. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására kiírt pályázaton történő részvételre

Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester 52/2020

Véleményező: Pénzügyi Bizottság

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot. Pénzügyi Bizottság tárgyalta.

A helyi önkormányzatokért felelős miniszter az államháztartásért felelős miniszter egyetértésével pályázatot hirdet a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 3. melléklet II.2. pont a) b) és c) pontok szerinti „Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására.

A pályázat keretében 3 alcél egyikére lehet támogatást igényelni, ezek a következők:

- kötelező önkormányzati feladatot ellátó intézmények fejlesztése, felújítása
- óvodai, iskolai és utánpótlás sport infrastruktúra-fejlesztés, sportlétesítmény felújítása vagy új létrehozása

- belterületi utak, járdák, hidak felújítása

Az előzetes egyeztetések alapján a „Belterületi utak, járdák, hidak felújítása” alcél kihasználása élvez prioritást. A pályázat keretében az Budai út 136. sz. és Esze Tamás utca közötti járda szakasz kerül felújításra, mely a következő munkálatokat tartalmazza: meglévő beton járda és csőáteresz elbontása, elszállítása, alapozási munkálatok, térkő burkolat építése, szegély kiépítése, új csőáteresz építése, padka és zöldfelület építése.

Az pályázat keretében igényelhető maximális támogatási összeg 20.000.000 Ft, a támogatás maximális mértéke az adóerő-képesség alapján a fejlesztési költség 65%-a.

Budai Viktor: Pénzügyi Bizottság tárgyalta. Az előterjesztésben szerepelt útszakaszt felülvizsgálva, arra jutottak, hogy mivel az vegyes tulajdonban van oda nem tudják leadni a pályázatot, mivel csak kizárólag önkormányzati tulajdonba lévőre lehet, így a Budai u 136. – Dózsa Gy. útszakaszra pályáznának.

Kardos Ádám: Mivel a pályázat leadhatóságához testületi döntésre van szükség, így kéri, hogy támogassák a javaslatot ennek érdekében.

Kérdezi, hogy van-e kérdése valakinek a napirendi ponttal kapcsolatosan? Amennyiben nincs, kérte, fogadja el a Testület a javaslatot. Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Pákozd Nagyközség Önkormányzata
Képviselő-testületének
52/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata

a 2020. évi Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására kiírt pályázaton történő részvételről

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület egyetért a Budai út 136. sz. és Esze Tamás utca közötti járda szakasz felújításával megvalósuló bruttó 4.515.284 Ft összköltségű beruházással.
2. A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a beruházás megvalósítása érdekében az Önkormányzat pályázatot nyújtson be az Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatása című pályázati kiírás keretében, ha a pályázati kiírásnak megfelelő feltételekkel rendelkezik.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott beruházás megvalósítása érdekében, saját forrásként bruttó 1.580.349 Ft összeget biztosít a 2021. évi költségvetés terhére.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásával és megvalósításával kapcsolatos valamennyi szükséges intézkedés, jognyilatkozat megtételére, valamint nyertes pályázat esetén a Támogatási szerződés aláírására is.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő a pályázat benyújtására: 2020. július 10.

9. Napirendi pont: Javaslat a Pákozdi Kulturális Egyesület 2019. évi munkájának elfogadásáról

Kardos Ádám: Ismertette a napirendi pontot.

Komáromy Orsolya Pákozdi Kulturális Egyesület elnöke az önkormányzat és az egyesület közötti megállapodás értelmében elküldte az egyesület 2019. évi munkájáról a pénzügyi és szakmai beszámolót.

Egyszer már tárgyalták a beszámolót, de a támogatásról döntés nem született akkor.

A támogatásról döntés nem született, arról kellene majd beszélni.

A következő évre leadtak pályázati igényt a Gasztro-fesztivál keretein belül, melyben egy millió forintot a fellépők tisztelet díjára különítettek el, így azt gondolja, hogy a jövő évi támogatásuk megoldottnak látszik. Az idei év a kérdés. Javasolja, hogy a támogatási szerződést tárgyalják újra.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Pákozdi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 53/2020. (VI.29.) határozata

a Pákozdi Kulturális Egyesület 2019. évi munkájáról

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület elfogadta Komáromy Orsolya egyesületi elnök beszámolóját a Pákozdi Kulturális Egyesület 2019. évi munkájáról.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, tájékoztassa a döntésről az Egyesület elnökét.

Felelős: Kardos Ádám polgármester

Határidő a beszámoló elfogadására: azonnal

10. Napirendi pont: Bejelentések:

- A bejelentések között, illetőleg a napirend után tárgyalandó témák:
- Képviselők bejelentései, felvilágosítás kérés (interpelláció)

Kardos Ádám: Kérdezi, hogy kinek van bejelenti valója?

Törzsök Erzsébet: Kérdezi, hogy a kerékpár számlálót ki kezeli?

Dr. Németh Attila: Meglátása szerint rendőri jelenlétre feltétlenül szükség lenne, mert nagyon sok főleg hétfőgén a kerékpáros az utakon.

Pikó Zoltán: Tájékoztatóként szeretné elmondani, hogy a Pákozd szélén lévő körforgalom rendbetételét illetően a közútkezelőtől kérte állásfoglalást, de sajnos a mai napig még nem kapták meg.

Szeretné elmondani, hogy a Sport u. – Budai u.-nál lévő fém mászóókák elbontását terveznék.

Budai Viktor: Kérdezné, hogy a közterületek kaszálása, hogy áll?

Kardos Ádám: A héten fognak beállni a 3-dik kaszálásba. 9 Ft./m² áron vágják, így minden vágás közel 1 millió forint költséget jelent az Önkormányzatnak.

Budai Viktor: Miskahuszár és környékén mi a helyzet? Megvásárolták e a területet?

Kardos Ádám: Nem, és nem is áll szándékában az önkormányzatnak a terület megvásárlása

Budai Viktor: A közútkezelői táblák kihelyezésével vannak problémák. A helyi vállalkozóknak problémát okozhat, hogy a bejelentett telephelyre az engedélyt kiadjuk, ugyanakkor a közlekedési táblák szerint behajtani nem lehetséges.

A másik, amit szerinte át kellene gondolni, hogy az építkezéseknél az ingatlan tulajdonosok befizetett bizonyos összegért kapjanak behajtási összeget, és esetleges károk – utakat illetően - helyreállítására ez fedezet lehetne.

Kéri, hogy ezeknek nézzenek utána. Megoldás lehetne egy közterületfelügyelő felvétele.

Kardos Ádám: Volt már erről egyeztetés és utánajárás. Az idei költségvetés nem teszi lehetővé, de gondolkoznak benne. Utána jártak, középiskolai végzettség és 3 havi tanfolyamos vizsga szükséges ahhoz, hogy valaki ezt a pozíciót betölthesse. Kellene, és bízik benne, hogy jövő évre ez is megoldott lesz.

Budai Viktor: Jelezné, hogy a Pákozd üdvözlő táblának a helyreállítása is esedékes lenne.

A másik, a kerékpáros pihenők, padok is nagyon rossz állapotban vannak.

Kardos Ádám: Tájékoztatóként szeretné elmondani, hogy közterületi játszótér pályázatra is beadták az igényüket. Amennyiben nyertes lesz – elég nagy játszótéri eszközről van szó – a Pipacsos lakókertnél történő elhelyezésben gondolkodnak. Az ottani játszótérnek a fennmaradási engedélye lejár, azt pedig esetleg máshova át lehetne helyezni.

Szabadi-Gál Rita: Tájékoztatóként közölte a testülettel, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Gárdonyi Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztályán keresztül az idén is 100 %-os támogatással 2-2 diákot foglalkoztathat az Önkormányzat július és augusztus hónapban.

Szabó Gábor: Jelezni szeretné, hogy a kis emlékműnél ill. a Domb utcánál is van egy nagy gödör. Ugyan javítva még nincs, bár kitáblázva már igen.

Kardos Ádám: Az idei költségvetésben út javításra van elkülönítve összeg, kértek rá ajánlatot már.

Szabó Gábor: Kéri, hogy a vendéglátó egységeknél vizsgálják meg, hogy kinek van közterület használatra engedélye, és amennyiben azzal nem rendelkezik, szólítsuk fel őket a szabályok betartására.

Kardos Ádám: Felkérte a jegyző asszonyt, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Kérdezte, hogy van-e még valakinek bejelenteni valója? Amennyiben nincs, felkérte, és javasolta Törzsök Erzsébet képviselő asszonyt jegyzőkönyv hitelesítésre. Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
55/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata**

jegyzőkönyv hitelesítőről

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő testülete a testületi ülés jegyzőkönyve hitelesítőjének Törzsök Erzsébet képviselő asszonyt választotta meg.

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Határidő: azonnal

Kardos Ádám: Javasolta Szabó Gábor képviselő urat a jegyzőkönyv hitelesítésre. Aki a javaslattal egyetért, kérte, hogy szavazzon.

A Képviselő-testületből jelen levő 7 képviselő 7 igen, 0 nem és 0 tartózkodó szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
55/2020. (VI.29.) számú önkormányzati határozata**

jegyzőkönyv hitelesítőről

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő testülete a testületi ülés jegyzőkönyve hitelesítőjének Szabó Gábor képviselő urat választotta meg.

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Határidő: azonnal

(A zárt ülésről külön jegyzőkönyv készült.)

Mivel több hozzászólás, kérdés, bejelentés nem volt, a végzett munkát megköszönte, majd a testületi ülést bezárta.

K.m.f.


Kardos Ádám
polgármester




Szabadi-Gál Rita
jegyző

.....
Törzsök Erzsébet

Törzsök Erzsébet
települési képviselő,
mint hitelesítő

.....
Gábor

Szabó Gábor
települési képviselő,
mint hitelesítő

JELENLÉTI ÍV

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2020. június 29.-én 16:00 órakor tartott
rendkívüli nyílt testületi üléséről

Kardos Ádám polgármester


.....

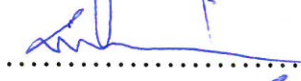
Pikó Zoltán alpolgármester


.....

Budai Viktor


.....

Dr. Németh Attila


.....

Harmati Dóra


.....

Szabó Gábor


.....

Törzsök Erzsébet


.....

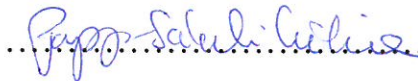
Tanácskozási joggal:

Szabadi-Gál Rita jegyző


.....

Jegyzőkönyvvezető:

Papp-Sárosdi Szilvia


.....



**PÁKOZD NAGYKÖZSÉG
POLGÁRMESTERE**

✉ 8095 Pákozd, Hősök tere 9.

☎ 22/258-400 30/140-4004

e-mail: polgarmester@pakozd.hu

90Ügyiratszám: PAK/2961/2020

MEGHÍVÓ

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete soron következő ülését

2020. június 29.-én 16:00 órakor

tartja a Pákozd Polgármesteri Hivatalban, melyre ezúton tisztelettel meghívom.

Napirendi pontok:

- 1. Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 2. Napirendi pont:** Tájékoztatás az adóbevételek csökkentéséről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 3. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 4. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének /2020. (... ..) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 5. Napirendi pont:** Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti- és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020 (I.31.) önkormányzati rendelete módosításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 6. Napirendi pont:** Előterjesztés a 2020. évi lakossági víz- és csatornaszolgáltatás támogatására kiírt pályázaton történő részvételhez
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 7. Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépülettel kapcsolatos gépjármű parkolók kialakításáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
- 8. Napirendi pont:** Bejelentések:
 - A bejelentések között, illetőleg a napirend után tárgyalandó témák:
 - Képviselők bejelentései, felvilágosítás kérés (interpelláció)

Zárt ülés keretében:

1. **Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
2. **Napirendi pont:** Javaslat a pákozdi 2134/78 hrsz-ú ingatlan vásárlására vonatkozó ajánlat megvitatására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
Véleményező: Pénzügyi Bizottság
3. **Napirendi pont:** Javaslat Kiss Dénesné 8095 Pákozdi, Akácfa u. 20. szám alatti lakos temetési költségek enyhítésére nyújtott települési támogatást elutasító határozat ellen benyújtott fellebbezés elbírálására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
4. **Napirendi pont:** Javaslat a „Pákozdi, Honvéd utca helyi gyűjtő utca bevezető szakasz felújítása - Magyar Falu Program” tárgyban egyszerűsített beszerzési eljárás megindítására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
5. **Napirendi pont:** Javaslat az új óvodaépület építésével kapcsolatos feladatok megvitatása
Előterjesztő: Pénzügyi Bizottság
6. **Napirendi pont:** Javaslat az EUDEAL Kft-vel kötött Pákozdi 2134/57 hrsz.-ú adásvételi szerződés módosításáról
Előterjesztő: Pénzügyi Bizottság
7. **Napirendi pont:** Javaslat a PIPACSOSKERT PROJEKT Kft-vel kötött adásvételi szerződés módosítására
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
8. **Napirendi pont:** Tájékoztató az óvoda működésével kapcsolatos feladatokról
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester
9. **Napirendi pont:** Pákozdi 73/7 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan
Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Kérem, az ülésen szíveskedjen részt venni.

Pákozdi, 2020. június 25.

Tisztelettel:



Kardos Ádám
Kardos Ádám
polgármester



Pákozd Nagyközség Polgármestere

8095 Pákozd, Hősök tere 9.

Tel.: 22-258-415, 06-30-140-4004

E-mail: polgarmester@pakozd.hu

Tárgy: Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Az előterjesztést készítette: Szabadi-Gál Rita jegyző

Melléklet: -

A tárgyalás módja: Az előterjesztést **nyílt ülésen** kell tárgyalni.

A szavazás módja: A döntéshozatal **egyszerű többséget** (a jelen lévő önkormányzati képviselők több, mint felének igen szavazata) igényel.

ELŐTERJESZTÉS

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 29. napján tartandó rendes, nyílt ülésére:

- 1. Napirendi pont:** Tájékoztató az elmúlt ülést követő fontosabb eseményekről, lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország Kormánya a 40/2020.(III.11.) Kormányrendeletben veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése rögzíti, hogy

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A kijárási korlátozás meghosszabbításáról szóló 95/2020. (IV. 9.) Kormányrendelet 6.§-a a következőkről rendelkezik:

„(1) Felhatalmazást kap a települési – Budapest Főváros esetében a kerületi – önkormányzat polgármestere – mint a helyi önkormányzat képviselő-testülete hatáskörének gyakorlója a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Katv.) 46. § (4) bekezdése alapján –, hogy önkormányzati rendeletben határozza meg a településen működő piac nyitva tartásának és a 65. életévüket betöltött személyek általi látogatásának a Rendeletben foglaltaktól eltérő szabályait.

(2) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat polgármestere, a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület esetében a főpolgármester, egyéb fővárosi terület esetében a kerületi polgármester mint a helyi önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi közgyűlés hatáskörének a Katv. 46. § (4) bekezdése alapján gyakorlója, hogy önkormányzati rendeletben határozza meg a Rendeletben foglaltaktól szigorúbb – a 3. § szerinti időszakokra vonatkozó – kijárási szabályokat.”

A Belügyminisztérium és a Miniszterelnökség 2020. március 27. napján kiadott tájékoztatója értelmében a katasztrófavédelmi törvény 46.§ (4) bekezdése alapján sem a képviselő-testület, sem a bizottságok ülésének Mötv. szerinti összehívására nincs lehetőség, a képviselő-testület valamennyi hatáskörét a polgármester gyakorolja, a képviselő-testületnek veszélyhelyzetben nincs döntési jogköre. A tájékoztató leírja azt is, hogy arra természetesen van mód, főleg a kialakult járványügyi helyzetben a polgármester emailben vagy más módon kikérje a képviselő-testület tagjainak véleményét, a döntés felelőssége azonban a polgármesteré.

A veszélyhelyzet alatt 32 döntést és 7 rendeletet hoztam.

A döntést megelőzően e-mailben, estelegesen telefonon tájékoztattam a képviselőket. A döntés meghozatalához szükséges tájékoztató anyagokról is tájékoztattam a képviselőket. Az alábbiakban közlöm a veszélyhelyzet alatt hozott döntéseimet:

- 1/2020. (IV.02.) számú határozata az éves összesített közbeszerzési terv elfogadásáról
- 2/2020. (IV.02.) számú határozata a Velencei Központi Orvosi Ügyeleti Társulás társulási Megállapodása IV. számú módosításáról
- 3/2020 (IV.02.) a HUMÁN Család- és Gyermejkölési Szolgálat Intézményi Társulás Társulási Megállapodása IV. számú módosításáról
- 4/2020 (IV.02.) a Velencei-tó Környéki Többcélú Kistérségi Társulás Társulási Megállapodás XIII. számú módosításáról
- 5/2020 (IV.02.) az Arany János utca forgalmának egyirányúsításáról
- 6/2020 (IV.02.) az Ingókő utca, Budai út és Dózsa György utca által határolt lakóterület forgalmának korlátozására lakó-pihenő övezet táblák kihelyezéséről
- 7/2020 (IV.02.) vagyonynyilatkozat tételére kötelesek vagyonynyilatkozata nyilvántartásáról és ellenőrzéséről szóló szabályzata jóváhagyásáról
- 8/2020 (IV.02.) a település zöldfelületeinek kaszálására vonatkozó árajánlatok elbírálásáról
- 9/2020 (IV.02.) a Herke Szolgáltató Bt.-vel kötött szolgáltatási szerződésről
- 10/2020 (IV.02.) polgárőrség céljellégű támogatásáról
- 11/2020 (IV.02.) a Pákozdi Nagyközség területén található játszóterek és szabadtéri sportparkok használatának átmeneti megtiltásáról
- 12/2020 (IV.09.) Pákozdi Nagyközség közigazgatási területén található parkolók lezárásáról
- 13/2020 (IV.09.) Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében „Orvosi eszköz” című alprogramra
- 14/2020 (IV.09.) Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében „Orvosi rendelő fejlesztése” című alprogramra
- 15/2020 (IV.09.) Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében „Önkormányzati járdaépítés/felújítás anyag támogatása” című alprogramra
- 16/2020 (IV.09.) az óvodai beiratást megelőző hirdetemény közzétételéről
- 17/2020 (IV.21.) „Pákozdi közösségi tér kialakítása - park építés” tárgyú pályázat kivitelezési ajánlat elfogadásáról
- 18/2020 (IV.21.) „Pákozdi közösségi tér kialakítása - park építés” tárgyú pályázat műszaki ellenőri feladatok ellátása tárgyában ajánlat elfogadásáról
- 19/2020 (IV.21.) „Pákozdi közösségi tér kialakítása – játszótéri eszközök beszerzése és építése” tárgyú pályázat kivitelezési ajánlat elfogadásáról
- 20/2020 (IV.21.) „Pákozdi közösségi tér kialakítása- játszótéri eszközök” tárgyú pályázat műszaki ellenőri feladatok ellátása tárgyában ajánlat elfogadásáról
- 21/2020 (IV.21.) az avar és kerti hulladék égetésének megtiltásáról

22/2020 (V.05.) a VP6-19.2.1.-93-3-17 LEADER Helyi felhívások kódszámú az „Értékmentés a vidéki életminőség fejlesztése” című projekt Támogatói okirathoz kapcsolódóan támogatási előleg igénylése

23/2020 (V.05.) a VP6-19.2.1.-93-4-17 LEADER Helyi felhívások kódszámú az „Megőrzendő örökség együttműködésben” című projekt Támogatói okirathoz kapcsolódóan támogatási előleg igénylése

24/2020 (V.08.) a Székesfehérvári Hivatásos Tűzoltó-parancsnokság 2019. évi tűzvédelmi tevékenységéről szóló beszámolóról

26/2020 (V.08.) a Gárdonyi Rendőrkapitányság Pákozd 2019. évi bűnügyi – közbiztonsági helyzetéről szóló beszámoló elfogadásáról

28/2020 (V.21.) a 2019. évi gyermekjóléti és gyermekvédelmi tevékenységének átfogó értékeléséről

29/2020 (V.26.) az I/94. Székesfehérvár és térsége szennyvízelvezetés és tisztítás /4 (Pákozd)-SZV elnevezésű víziközmű-rendszer 2021-2035. évi Gördülő Fejlesztési Tervének (GFT) Fejérvíz Zrt. általi elkészítéséről és benyújtásáról

30/2020 (V.27.) a Bauputz Kft. vételi ajánlatáról a Pákozd 2134/74 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan

32/2020 (VI.15.) fogorvosi feladatellátási szerződés IV. számú módosításáról

A veszélyhelyzet alatt 7 rendeletet hoztam, 6 rendeletet a veszélyhelyzettel összefüggésben, mely rendeletek már hatályukat veszítették. Az önkormányzat tulajdonában álló víziközmű hálózathoz történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről szóló rendelet július 4. napján lép hatályba.

Az alábbiakban közlöm a veszélyhelyzet alatt hozott rendeleteket:

3/2020 (IV.02) az avar és a kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályokról szóló 8/2019. (VII.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

4/2020 (IV.10.) a koronavírussal összefüggő kijárási korlátozás szabályairól

5/2020 (IV.11.) a koronavírussal összefüggő kijárási korlátozás szabályairól szóló 4/2020 (IV.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

6/2020 (IV.17.) a hétfégre vonatkozó kijárási korlátozás szabályairól

7/2020 (IV.24.) a hétfégre vonatkozó kijárási korlátozás szabályairól

8/2020 (V.01.) május 1. napjára és hétfégre vonatkozó kijárási korlátozás szabályairól

9/2020 (VI.03.) az önkormányzat tulajdonában álló víziközmű hálózathoz történő utólagos csatlakozás műszaki és pénzügyi feltételeiről, valamint az utólagos csatlakozásért fizetendő hozzájárulás mértékéről

Tájékoztatás az óvoda beruházásról:

Az elmúlt fél évben számos olyan problémát oldott meg az Önkormányzat, amely elengedhetetlen az épület használatba vételi eljárásának lefolytatásához. Ilyen probléma volt többek között az is, hogy nem annyi parkolóhely került kiépítésre amennyi az építési engedélyben elő volt írva, ami elkészült az sem rendelkezett építési engedéllyel, így el kellett készíttetni a parkolókra vonatkozó fennmaradási engedélyhez szükséges tervdokumentációt, és az új parkolók tervdokumentációját is, melynek engedélyezése folyamatban van. Fontos momentum volt az is, hogy Önkormányzati közreműködéssel az alvállalkozók kifizetése megtörtént, így a tűzjelző rendszer tervdokumentációja is az önkormányzat birtokába került, és megkezdődhetett a tűzjelző rendszer engedélyeztetése, melynek meglétét követően az előzetes katasztrófavédelmi szakhatósági

állásfoglalást meg is kérték - az erre vonatkozó bejárás megtörtént. De ezúttal is kerültek elő olyan hiányosságok, amelyek műszaki problémákat vetnek fel s amelyeknek ezért további pénzügyi vonzata is lesz. A katasztrófavédelem által készített jegyzőkönyvet és végzést mellékelten kiküldjük T. képviselők részére.

Tájékoztatás a bölcsőde beruházásról:

Településünkön számos fejlesztés, beruházás van, ami ez idáig még nem valósult meg, melyből az egyik legfontosabb feladat a bölcsődei férőhely kialakítása.

A bölcsődei férőhely kialakításra vonatkozóan korábban is volt elképzelése, de sajnos hamar beigazolódott, hogy az nem valósítható meg. Az elkészített bölcsődei terveket – amely a régi óvodaépület helyén valósult volna meg - több műszaki szakember bevonásával áttekintettük. Megállapítottuk, hogy a korábban beadott pályázat műszaki szempontból nem megfelelő. Ezt a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi igazgatóság állásfoglalása is alátámasztotta, amely a tervezett kialakításhoz nem járult hozzá. Az eredeti elképzelés szerint az óvoda helyére, egy-egy csoportszobás bölcsőde került volna kialakításra, azonban ez a lakosság szám növekedésének ismeretében már most sem elegendő. A bölcsődei férőhely kialakítására vonatkozó előírások ismeretében egyértelmű, hogy az óvoda helyén az új bölcsődét nem lehet megvalósítani, így a képviselő testület egy új építésű, három csoportszobás bölcsőde megépítése és az ehhez szükséges új ingatlan megvásárlása mellett döntött.

Ennek megfelelően az új bölcsődei pályázati igényünk leadásra került, valamint ezzel párhuzamosan megkezdtük a kiszemelt ingatlan tulajdonosával az adás-vételi szerződés előkészítését. Az ingatlan vételi árára vonatkozóan értékbecslés is készült melyet levelemhez mellékelten megküldök. Az ingatlan vételárára vonatkozóan az eladóval 22.000.000.- Ft -ban sikerült megállapodni. Az előszerződés 2020. február 12 -én aláírásra került mellyel egyidejűleg 5.000.000.- Ft előleg kifizetése is megtörtént. A fennmaradó 17.000.000.- Ft vételárát az Önkormányzatnak 2020. július 8-ig kell az eladó részére megfizetnie. A telek vételár megfizetésére vonatkozóan kértem támogatást Tessely Zoltán országgyűlési képviselőtől, melyre vonatkozóan még nem született döntés, de képviselő úr jelezte, hogy ha tudjuk még halasszuk a vételár megfizetését. Szeretném kérni a képviselő testület hozzájárulását és felhatalmazását, hogy az adásvételi szerződés erre vonatkozó módosítására felhatalmazzon.

Tájékoztatás a Magyar Falu Program pályázati lehetőségeiről:

Szeretném tájékoztatni T. Képviselő testületet, hogy mely pályázatok, milyen tartalommal kerültek pontosan benyújtásra.

Elsőkörben orvosi eszköz beszerzésre adtuk be a pályázatot. Itt doktorúrral egyeztetve egy 1 millió forintos speciális vérnyomásmérőre adtuk le igényünket. Itt már hirdettek eredményt és elmondhatom, hogy a pályázatunk sikeres volt

Ezt követően az orvosi rendelő felújítására adnánk be pályázatot melynek műszaki tartalma az alábbi volt: A járda újjáépítése, burkolása és lefedése féltetővel. Belső részek festése valamint a

váróban klíma elhelyezése illetve a gázkazán cseréje. A felújítás becsült költsége 5,8 millió Ft, melyre vonatkozóan a pályázatunk szintén sikeres volt. A támogatást megkaptuk.

-Útépítés tekintetében a Kalász utca aszfaltozására adtunk be pályázatot, ahol a tervek szerint 6m szélességben kerülne aszfaltburkolat elhelyezésre /4m útburkolat+2m parkoló+1-1m zúzottköves padka/ árok profilozással. A pontos költség 18,8 millió Ft.

-Közterületi Játsszótér fejlesztésére is sikerült pályázatot benyújtani, ahol a pipacsos lakóparkban található játszótérre terveztünk egy nagyobb játszóeszköz elhelyezését közel 5 millió Ft értékben

-Gépjárműbeszerzés vonatkozásában egy 9 személyes kisbusz beszerzése tervezzük még benyújtani a pályázatot, amelyhez falugondnoki szolgáltatást kell biztosítani, itt a pályázati összeg 15 millió Ft értékű lenne.

Tájékoztatás a Leader pályázatokról:

Ahogy arról már korábban beszámoltunk az eredeti dokumentáció szerint a pályázat nagyon magas önrészt tartalmazott, ezért szükséges volt a műszaki tartalmat változtatni, mely a projektmenedzserrel is egyeztetésre került.

A projekt két külön pályázatból valósul meg. A pályázatok /10.000.000.-Ft és 4.500.000.- Ft) 15% önerőt tartalmaznak, amelynek összege 2.175.000.- Ft, ezen felül még további 4.400.314.- Ft ot kell még a projekthez hozzátenni. A költségvetésünkben önerőnek 6.000.000.- Ft szerepel, ez azonban összesen 6.575.314.- Ft.

A kivitelezési munkálatok megkezdődtek, melynek a nyár végére kell befejeződnie. A beruházást tekintve a híd felújítása, növénytelepítés, játszóeszköz elhelyezése várat még magára.

Tájékoztatás a wifi4EU Ingyenes wifi hozzáférés pályázatról

A WiFi4EU kezdeményezés célja, hogy szerte Európában ingyenes wifi-hozzáférést biztosítson a polgárok számára nyilvános helyeken, többek között parkokban, tereken, középületekben, könyvtárakban, egészségügyi központokban és múzeumokban.

A WiFi4EU kezdeményezés keretében a települések 15 ezer euró értékű utalványra pályázhatnak. Az utalványokat wifi-berendezések telepítésére használhatják olyan nyilvános helyeken, ahol még nem áll rendelkezésre ingyenes vezeték nélküli internetkapcsolat. Önkormányzatunk nevében ezen felhívásra nyújtottam be pályázatot

Tájékoztatás a Bauputz Kft. ingatlan vásárlásáról:

Az adásvételi szerződés tervezete elkészült, melyet a vevő részére megküldtünk. Jelenleg a jogi képviselők egyeztetnek a szerződés részletein. Fontos megemlíteni, hogy ezen ingatlanokat korábban az Önkormányzat teljes közművel ellátott ingatlanként árulta, így a vételár tartalmazza a vízi közmű hozzájárulás díját is.

Dohánybolt és Lottózó alatti terület értékesítése:

Az Önkormányzat korábban több alkalommal tárgyalta az ingatlan értékesítését melynek eredményeként az ingatlan értékesítése mellett döntött, esetleges elővásárlási joggal. A vevő jelezte, hogy az általa megvásárolni kívánt ingatlanrész Északi részét – a mellékelt helyszínrajz szerint a cukrászda tulajdonosa vásárolná meg, ugyanis azt a részt ő használja. Amennyiben a T. képviselő testület elfogadja a mellékelt helyszínrajzi vázlat szerinti ingatlan értékesítést, kérem hatalmazzon fel az adásvételi szerződés előkészítésére.

Művelődési Ház vizesblokk felújítás:

A férfivizesblokk felújítása ahogy azt korábban jeleztem megkezdődött. A bontási munkálatok teljes egészében elkészültek, a gépészeti alapvezetékek teljes egészében kiépítésre kerültek. A burkolási munkák várhatóan július első hetében megkezdődik, és a teljes befejezés augusztus első hetére várható.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselőket, hogy a 282/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet rendelkezik a 2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzet megszüntetéséről.

A Kormány az Alaptörvény 54. cikk (3) bekezdésében meghatározott hatáskörében, figyelemmel az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdésében meghatározott hatáskörére, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az Alaptörvény 53. cikk (1) bekezdése alapján a 2020. március 11-én kihirdetett, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti, az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzetet megszüntette.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2020. (.....) határozata a két ülés között történt eseményekről

1. Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a polgármester által a két ülés között történt eseményekről adott tájékoztatót.

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Határidő: azonnal

Pákozd, 2020. június 24.

Kardos Ádám
polgármester



1HK / 1-34 / 2020

1. napirendi pont

FEJÉR MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁRI KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG

Szám: 35-10/1202-41 2020. évi

JEGYZÖKÖNYV

(helyszíni szemléről)

Készült: 20.20. év ... 06. hó 11. nap 8095 Pákozdi, Arany János Hdt. Hiv. szám alatt

Tárgy: Megálló díjazás b. díjazás, épület értékelés, kártérítés... ügyben helyszíni szemle lefolytatása 8095 Pákozdi, Arany János Hdt. Hiv. szám alatt

Jelen vannak a hatóság részéről:

Név, rendf.: Zalota Éva üzb.

Név, rendf.: Déry Csaba üzb.

Beosztás: b. sz. b. d.

Beosztás: elnök

A szemle kezdeti időpontja: 20.20. év ... 06. hó 11. nap 9. óra 30. perc.

Jelen vannak a szemle alá vont létesítmény/szervezet részéről:

Név: Kádós Ádám

Név: /

Beosztás: főigazgató

Beosztás: /

Szül.hely, idő: Székesfehérvár, 1983.05.24

Szül.hely, idő: /

Anyja neve: Devecseri László

Anyja neve: /

Lakcím: 8095 Pákozdi, Komoly László

Lakcím: /

Telefonszám: 06 30/40-4101

Telefonszám: /

Eljárásjogi helyzete: ügyfél / képviselő / tanú

Eljárásjogi helyzete: ügyfél / képviselő / tanú

Szemle alá vont szervezet adószáma/cégjegyzék száma: 757 27457-2-07

Szemle alá vont szervezet megnevezése: Pákozdi Lakóközösség Önkormányzata

Szemle alá vont szervezet székhelye: 8095 Pákozdi, Kécskés utca 9.

Egyéb résztvevők (hatósági tanú, szakértő, tolmács, más hatóság, szerv képviselője, stb.):

Neve: /

Lakcíme: /

Eljárásjogi helyzete: /

Az ügyfel(ek)et / képviselőt a helyszíni szemléről írásban / telefonon / a helyszínen a szemle megkezdése előtt / a szemlét követően szóban értesítettem.

Az előzetes értesítéstől eltekintettem, tekintettel arra, hogy az a szemle célját megghiúsította volna. Tájékoztatom a jelenlévőket ügyféli (tanú) jogairól és kötelezettségeikről. Az ügyfél, (tanú) a tájékoztatást megértette és tudomásul vette.

..... aláírás aláírás aláírás

..... aláírás aláírás aláírás

jegyzőkönyvvezető

Érdemes, amennyiben nem került továbbé és tovább feladatok
száma ellenben

9, Az épület földet gázközművel biztosítja, a terület helyi vízszint
telepítés körül több FOKK és több sok vízszinttel szem
biztonság A gázközmű a városi hálóra, illetve hátrahagyott
kötészetek körül az alapok, és további építési munkák
közben a munkák jelölésük nem észlelték, és csak az egyes
munkák körül kialakításra

10, Az további építési munkákhoz felaprósítja a közlekedési munkák
helyszínén körül kialakításra továbbá továbbé és továbbé munkák.
Az építési munkákhoz felaprósítja még nem körül kialakításra

11, A foglalkoztatásról munkáltatásról, a tárgyi
költségekkel szemben és gépjárművel továbbé továbbé
munkák körül. A munkáltatás alapvetően továbbé alacsony
számú az építési munkák körül munkák dokumentációban
munkák számú körül munkák körül a munkák körül munkák

12, Az építési munkák munkák körül munkák körül

13, Kétszintes építési munkák körül munkák körül 3 db föld
alatti támp. 100 méterrel belül.

14, Az építési munkák körül munkák körül

15, A munkák körül munkák körül munkák körül munkák körül
dokumentáció az ETR munkák körül munkák körül feladatok
és a munkák körül munkák körül

aláírás

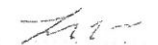
aláírás

aláírás

aláírás

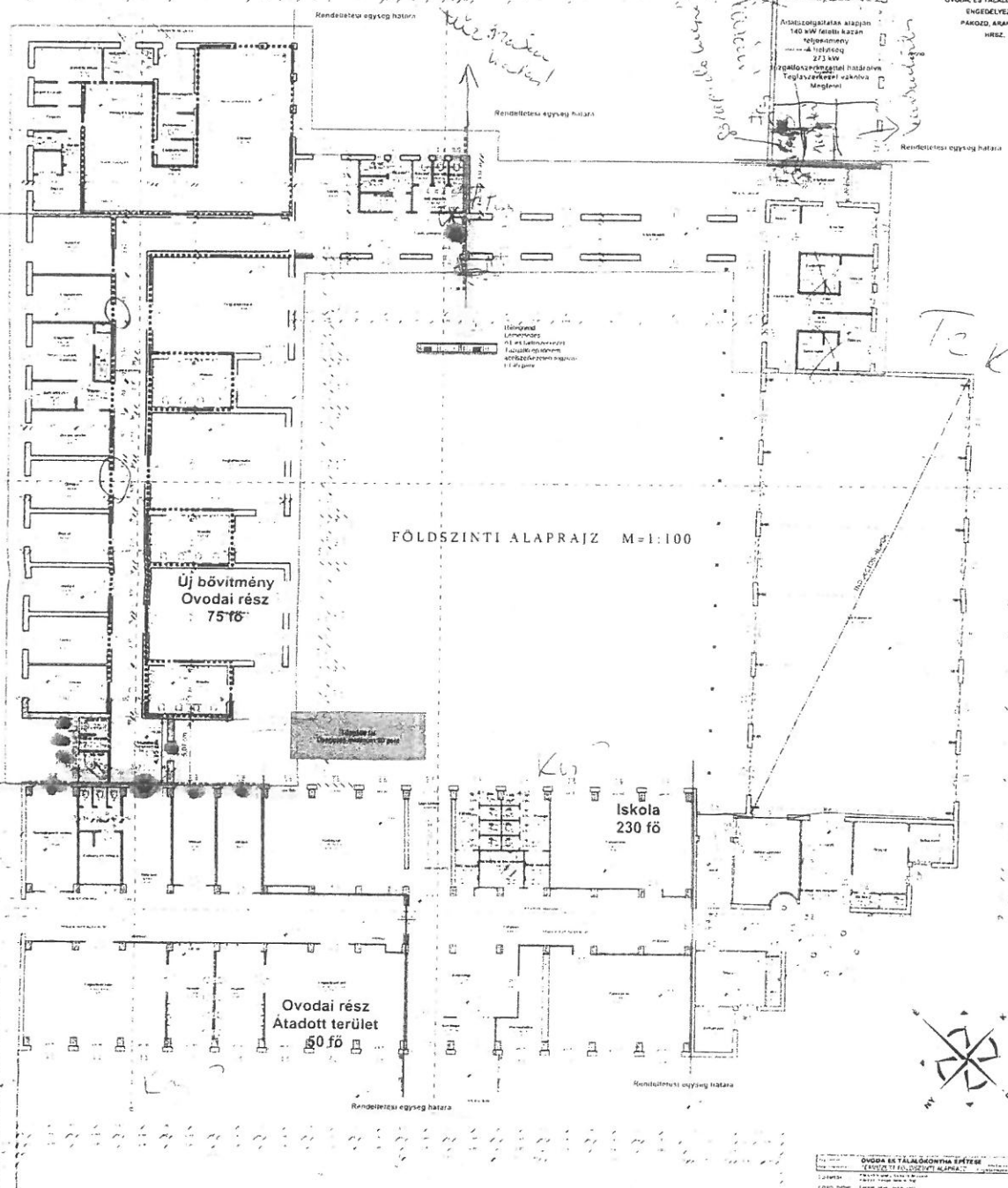
aláírás

aláírás


jegyzőkönyvvezető

Handwritten notes:
1. sz. rész
2. sz. rész

Tervezési munkák:
Műve: 1/100
2015. november
Készítette: Huszák Sándor
Ray: 03841/13/01/15
OVODA, ÉS FALALÓKÖNYVÉRTÉS
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE
PÁROZD, ARANY JÁNOS U
HRSZ. 1411



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:100

Uj bővítmeny
Ovodai rész
75 fő

Iskola
230 fő

Ovodai rész
Átadott terület
50 fő



OVODA ÉS FALALÓKÖNYVÉRTÉS	
Tervező	Ray
Értékelő	Ray
Ellátott terület	1411 m ²
Építési költség	10000000 Ft
Építési idő	12 hónap
Építési költség/m ²	7000 Ft
Építési költség/fő	40000 Ft
Építési költség/m ²	7000 Ft
Építési költség/fő	40000 Ft

- Építési és átadásra kész állapot
- Tervezési állapot
- Működés kezdésekor
- Tervezési állapot
- Működés kezdésekor
- Tervezési állapot
- Működés kezdésekor

Handwritten notes:
1. sz. rész
2. sz. rész
3. sz. rész
4. sz. rész
5. sz. rész
6. sz. rész
7. sz. rész
8. sz. rész
9. sz. rész
10. sz. rész

Pákozdai Polgármesteri Hivatal				
Érkezett:	2020	06	19	nap
Iktatószám:	PAK/1-36/2020			Dokumentum:



35710/1202-2/2020.ált.



FEJÉR MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁRI KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG

Tárgy: Előzetes szakhatósági állásfoglalás
Iratazonosító: IR-000819267/2020
ÉTDR azonosító: 201900048425
Ügyintéző: Zahola Éva c. t.ú. zászlós
Telefonszám: 06-22/513-233
E-mail: eva.zahola@katved.gov.hu

Előzetes szakhatósági állásfoglalás

Pákozd Nagyközség Önkormányzata (8095 Pákozd, Hősök tere 9., továbbiakban: ügyfél) képviseletében eljáró Szabó László meghatalmazott kérelmére, a Pákozd, Arany J. u., 14/1. hrsz.-ú ingatlanon meglévő iskola épület óvoda épületrésszel történő bővítésére vonatkozó építésügyi hatósági (használatbavételi) engedélyezési ügyében indult előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadására irányuló eljárásban a használatbavételi engedély megadásához tűzvédelmi szempontból

nem járulok hozzá.

A szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Indokolás

Az ügyfél képviseletében eljáró, Szabó László meghatalmazott 2020. június 8-án kérelmet nyújtott be, a Pákozd, Arany J. u., 14/1. hrsz.-ú ingatlanon meglévő iskola épület óvoda épületrésszel történő bővítésére vonatkozó építésügyi hatósági (használatbavételi) engedélyezési ügyében a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Székesfehérvári Katasztrófavédelmi Kirendeltséghez (továbbiakban: Kirendeltség), mint első fokú tűzvédelmi szakhatósághoz, előzetes szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

Az ügyfél képviselője által az ÉTDR rendszerbe feltöltött iratok, az előzményként rendelkezésemre álló iratok, a 2020. június 11-én megtartott helyszíni szemle (továbbiakban: helyszíni szemle) tapasztalatai, valamint a szemlén bemutatott iratok és nyilatkozatok alapján, a használatbavételi engedély megadásához a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően nem járultam hozzá az alábbiak miatt:

A Pákozd, Arany J. u., 14/1. hrsz.-ú ingatlanon meglévő iskola épület óvoda épületrésszel történő bővítésére vonatkozóan a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala által kiadott, FE-08/ÉPÍT/345-7/2016. számú, 2016. február 16-án kelt határozattal építési engedélyt (továbbiakban: építési engedély) kapott, melyhez a Kirendeltség a 35710/490-1/2016.ált számú szakhatósági állásfoglalásában (továbbiakban: szakhatósági állásfoglalás) foglalt feltételekkel hozzájárult.

A kivitelezés az építési engedélyezési eljáráshoz tartozó, az ÉTDR rendszerben záradékolt dokumentációtól eltérően került kialakításra, a szakhatósági állásfoglalásban, és az építési engedélyben rögzített feltételeket nem teljesítették maradéktalanul, továbbá Rózsa Sándor

tűzvédelmi mérnök által készített, GRAFIT-10/2016 azonosítójú, 2016. január 24. keltezésű tűzvédelmi tervdokumentációban (továbbiakban: tűzvédelmi műszaki leírás) foglaltak sem kerültek teljes körűen betartásra. Az ügyfél a megvalósult állapotnak megfelelő, tűzvédelmi tervezői jogosultsággal rendelkező személy által készített tűzvédelmi dokumentációt - amely tartalmazza a törvény és annak végrehajtási rendeletében előírt tűzvédelmi követelményeknek való megfelelés dokumentálását tervekkel és műszaki leírásokkal – bemutatni nem tudta, és az ÉTDR rendszerbe sem töltötte fel.

A tűzvédelmi műszaki leírás alapján az épület, a bővítést követően 2 tűzszakaszt alkot (I. tűzszakasz az óvoda, konyha, közlekedő épületrész; II. tűzszakasz iskola, tornaterem, közlekedő, kazánház épületrész). A helyszínen tapasztaltak alapján, a létesített tűzszakaszok között a tűzterjedés elleni védelem nem biztosított, tekintettel arra, hogy a tűzszakaszhatár vonalában, a homlokzaton és a tetőn tűzterjedés elleni gátat, vagy azt helyettesítő beépített tűzterjedésgátló berendezést nem létesítettek; az egymással 120°-nál kisebb szöget bezáró, eltérő tűzszakaszhoz tartozó külső térelhatároló falfelületek esetében, az eltérő tűzszakaszhoz tartozó és egymástól legfeljebb 5 méter távolságra lévő falfelületet nem tűzterjedés ellen védetten nem alakították ki; a tűzszakaszhatár vonalától vízszintesen mért 5 méter távolságon belül, a tűzszakaszhatárt képező tetőfelület magasságát, nem tűzterjedés ellen védetten nem alakították ki. A tűzszakasz határon lévő helyiségek közötti építményszerkezetekben, a szerkezeten átvezetett villamos, gépészeti vezetékrendszerek átvezetési helyein, a vezeték és az építményszerkezet közötti résben, nyílásban, hézagban a tűz áttérését nem gátolták meg minden esetben, az átvezetéssel érintett építményszerkezetekre előírt tűzállóságjelzőkövetelmény időtartamáig. A létesített 140 kW összteljesítmény feletti kazánhelyiséget, valamint a villamos kapcsoló helyiséget az épület mértékadó kockázati besorolásának megfelelő tűzgátló építményszerkezetekkel nem határolták, továbbá az épületen belüli szemetgyűjtő helyiség nem szabadba nyíló ajtaja nem felel meg az előírt tűzvédelmi osztály tűzállósági teljesítmény követelménynek. Az intézmény esetében tűzoltási felvonulási területet és útvonalat nem alakítottak ki. Az óvoda épületrész elnevezésű kockázati egységbe, és egyben önálló tűzszakaszba telepített falitűzcsap-hálózat 20 méteres lapos tömlővel szerelve létesült, amely esetében 25 méter vízszög figyelembevételével sem biztosított a fali tűzcsapok általi tűzszakasz terület lefedettség. Az építmény minden, központi normál és biztonsági tápforrásról táplált villamos berendezésének, valamint a központi szünetmentes energiaforrásoknak tűzeseti lekapcsolását nem alakították ki úgy, hogy az építmény egésze egy helyről lekapcsolható legyen.

A helyszíni szemle során megállapításra került, hogy az építésügyi hatósági (használatbavételi) engedélyezési eljáráshoz szükséges iratokat az ügyfél bemutatni nem tudta, és az ÉTDR rendszerbe sem töltötte fel: az alkalmazott építési anyagokkal, beépített építményszerkezetekkel szemben támasztott tűzállósági teljesítmény követelményeknek való megfelelést igazoló dokumentumokat; a felelős műszaki vezető, vagy annak hiányában az építész, gépész, villamos kivitelező írásba foglalt nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy törvény és annak végrehajtási rendeletében előírt tűzvédelmi követelményeknek érvényt szereztek a kivitelezés során; az épület kifestésű erősáramú villamos berendezéseinek első ellenőrzéséről, vizsgálatáról készült minősítő iratot; az épület villámvédelmi berendezéseinek felülvizsgálatáról készült minősítő iratot; az előírt oltóvíz mennyiség meglétét igazoló dokumentumokat, a tűzgátló tömítések, tűzgátló nyílászárók beépítését végzők, valamint a tűzgátló nyílászáró-szerkezetek beépítését végzők, és a tevékenységet végzők munkáját közvetlenül irányító személyek érvényes tűzvédelmi szakvizsgáját, a beépített tűzgátló nyílászáró-szerkezetek, és a tűzgátló tömítések vonatkozásában a kivitelezői nyilatkozatot, az alkalmazott anyaggal szemben támasztott követelményeknek való megfelelést igazoló dokumentumokat, a létesített fali tűzcsapok nyomáspróbáját és

teljesítménymérést igazoló dokumentumokat, a tűzoltó-technikai termék, készülék tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítványait, az épületben létesített égéstermék-elvezető jogszabály szerinti – a kéményseprő-ipari szolgáltató által kiadott – helyszíni műszaki vizsgálatát igazoló iratot valamint a megvalósult állapotnak megfelelő, tűzvédelmi tervezői jogosultsággal rendelkező személy által készített tűzvédelmi dokumentációt, amely tartalmazza törvény és annak végrehajtási rendeletében előírt tűzvédelmi követelményeknek való megfelelés dokumentálását tervekkel és műszaki leírásokkal.

Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 19. § alapján: „(1) Tűzterjedés elleni védelmet kell biztosítani a) a szomszédos tűzszakaszok között, b) a szomszédos kockázati egységek között, c) a homlokzaton és a tetőn, ha azt e rendelet előírja, d) a speciális építményen belül, ha ezt e rendelet előírja, e) azonos tűzszakaszba tartozó szomszédos helyiségek, helyiségcsoportok között, ha azt e rendelet előírja, f) azonos tűzszakaszba tartozó építményszintek között, ha azt e rendelet előírja. (2) Tűzgátló építményszerkezetek tűzterjedés elleni védelem céljából való alkalmazása esetén a 2. mellékletben foglalt 1. táblázat szerinti tűzvédelmi osztály- és tűzállóságjelző-teljesítmény-követelményeket kell teljesíteni. Az OTSZ 22-23. § alapján: „A tűzszakaszhatár vonalában tűzterjedés elleni gátat vagy azt helyettesítő beépített tűzterjedésgátló berendezést kell létesíteni a) eltérő tűzszakaszhoz tartozó külső térelhatároló falfelületek között a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, b) a tetőn. (2) Egymással 120°-nál kisebb szöget bezáró, eltérő tűzszakaszhoz tartozó külső térelhatároló falfelületek esetében az eltérő tűzszakaszhoz tartozó és egymástól legfeljebb 5 méter távolságra lévő falfelületet tűzterjedés ellen védetten kell kialakítani. 23. § (1) Eltérő magasságú tűzszakaszok csatlakozásánál tűzterjedés ellen védetten kell kialakítani a) a magasabb tűzszakaszhoz tartozó homlokzattal a csatlakozástól függőlegesen mért 10 méter magasságig (4. melléklet 1. ábrája szerint) vagy b) az alacsonyabb tűzszakasz tetőfelületét a magasabb tűzszakaszhoz tartozó homlokzattól vízszintesen mért 5 méter távolságon belül (4. melléklet 2. ábrája szerint).” Az OTSZ 22. § alapján: „(1) A tűzszakaszhatár vonalában tűzterjedés elleni gátat vagy azt helyettesítő beépített tűzterjedésgátló berendezést kell létesíteni a) eltérő tűzszakaszhoz tartozó külső térelhatároló falfelületek között a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, b) a tetőn. (2) Egymással 120°-nál kisebb szöget bezáró, eltérő tűzszakaszhoz tartozó külső térelhatároló falfelületek esetében az eltérő tűzszakaszhoz tartozó és egymástól legfeljebb 5 méter távolságra lévő falfelületet tűzterjedés ellen védetten kell kialakítani.” Az OTSZ 23. § alapján: „(1) Eltérő magasságú tűzszakaszok csatlakozásánál tűzterjedés ellen védetten kell kialakítani a) a magasabb tűzszakaszhoz tartozó homlokzattal a csatlakozástól függőlegesen mért 10 méter magasságig (4. melléklet 1. ábrája szerint) vagy b) az alacsonyabb tűzszakasz tetőfelületét a magasabb tűzszakaszhoz tartozó homlokzattól vízszintesen mért 5 méter távolságon belül (4. melléklet 2. ábrája szerint). (2) Ha a tűzszakaszhatár vonalától vízszintesen mért 5 méter távolságon belül az egyik tűzszakasz magassága meghaladja a tűzszakaszhatárt képező tetőfelület magasságát, tűzterjedés ellen védetten kell kialakítani a) a tűzszakaszok tetőfelületét a magasabb homlokzattól vízszintesen mért 5 m távolságon belül (4. melléklet 4. ábrája szerint) vagy b) a tetőfelületet a tűzszakaszhatár és a magasabb homlokzat között és a magasabb homlokzattal a tetőfelülettől függőlegesen mért 10 méter magasságig (4. melléklet 3. ábrája szerint).” Az OTSZ 28. § szerint: „(1) A tűzterjedés elleni gátak kialakítása, geometriája meg kell, hogy feleljen a 6. melléklet 1–5. ábráinak. (2) Villamos vagy gépészeti vezetékrendszer a tűzterjedés elleni gátat csak úgy keresztezheti, ha a tűzterjedés elleni gát védelmi síkjában a lángterjedést a vezetékrendszer mentén alkalmas védelmi intézkedés gátolja, vagy kialakításánál és rendeltetésénél fogva a vezetékrendszer maga gátolja a tűz terjedését. (3) Homlokzati tűzterjedés elleni gátot B-E tűzvédelmi osztályú burkolat, bevonat, szigetelés nem helyezhető el. (4) Tetősíkból kiemelkedő tetőszintű tűzterjedés elleni gát két oldalán a felhajtott,

elhelyezett B-E tűzvédelmi osztályú hő- és csapadékvíz elleni szigetelés között a gát felületén mért legkisebb távolságnak legalább 0,6 méternek kell lennie.”

Az OTSZ 27. § alapján: „Az e rendelet által előírt E és I tűzállósági teljesítménnyel rendelkező, helyiségek közötti építményszerkezetekben a szerkezeten átvezetett villamos vagy gépészeti vezetékrendszerek átvezetési helyein, a vezeték és az építményszerkezet közötti résben, nyílásban, hézagban a tűz áttörését az átvezetéssel érintett építményszerkezetekre előírt tűzállóságjelölés-követelmény időtartamáig meg kell gátolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti átvezetéseknel, tűzgátló lezárás alkalmazása esetén a tűzgátló lezárást tartós jelöléssel kell ellátni az átvezetéssel érintett építményszerkezet mindkét oldalán, a villamos és gépészeti aknák belső felületének kivételével.”

Az OTSZ 33. § (3) bekezdése előírja, hogy „Az épületen belüli személygyűjtő helyiség nem szabadba nyíló ajtaja legalább D tűzvédelmi osztályú és EI2 30-C tűzállósági teljesítményű, továbbá határoló falszerkezete legalább A2 tűzvédelmi osztályú és EI 30 tűzállósági teljesítményű legyen.” Az OTSZ 33. § (7) bekezdés alapján: „Az adott épület mértékadó kockázati besorolásának megfelelő tűzgátló építményszerkezetekkel kell határolni a) a 140 kW összteljesítmény feletti kazánhelyiséget,...” „... f) a villamos kapcsoló helyiségeket és a biztonsági tápforrás berendezéseit tartalmazó helyiséget.”

Az OTSZ 65. § alapján: „(1) A tűzoltási felvonulási területet és útvonalat kell biztosítani...” „... d) a 300 fő befogadóképességet meghaladó kiskorúak oktatási intézményei esetében.”

Az OTSZ 79. § (1) bekezdése alapján, vezetékes vízellátás esetén – a legfeljebb 14 méter legfelső padlószintmagasságú lakóépületek kivételével – fali tűzcsapot is kell létesíteni az AK osztályba tartozó 1000 m²-nél nagyobb alapterületű kockázati egységekben. Az OTSZ 79. § (7) bekezdése alapján a fali tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy azok a legtávolabbi hely oltását is tudják biztosítani – a megközelítési utat tömlőfektetési nyomvonalon kell figyelembe venni –, valamint a fali tűzcsapok lefedjék a tűzszakasz teljes területét. Egy helyiségen belül 5 méter vízszöglet figyelembe vehető, ha azt építményszerkezet vagy beépített bútor, berendezés nem akadályozza. Az OTSZ 80. § (1) bekezdése előírja, hogy a fali tűzcsapok elhelyezésénél figyelembe kell venni, hogy a fali tűzcsap csak az adott tűzszakasz védelmét biztosíthatja, másik tűzszakasz védelmére nem tervezhető be, és a (3) bekezdése szerint a fali tűzcsapok használatbavétele előtt a kivitelező köteles nyomáspróbát és teljesítménymérést – az egyidejűség figyelembevételével – végezni vagy végeztetni és annak eredményét a tűzvédelmi szakhatóság részére igazolni.

Az OTSZ 72. § (3) bekezdés b) pontja alapján „az oltóvizet folyamatosan – a létesítmény mértékadó tűzszakaszára – a mértékadó tűzszakaszt befogadó kockázati egység kockázati osztálya függvényében...” „AK osztály esetén legalább egy órán keresztül” kell biztosítani. Az OTSZ 270. § (1) bekezdése előírja, hogy a „föld alatti és föld feletti tűzcsapok esetében az épületek, építmények használatba vételi eljárása során a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel korábban készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett, a tűzcsapok vízhozamának méréséről felvett vízhozammérési jegyzőkönyvvel igazolni kell az előírt oltóvíz mennyiség meglétét. A mérést az épület, építmény 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.”

Az OTSZ 195. § (1) bekezdése alapján: „Az építményben, helyiségben csak olyan fűtési rendszer létesíthető, használható, amely rendeltetésszerű működése során nem okoz tüzet vagy robbanást.”

Az OTSZ 135. § (1) bekezdése alapján: „Az építmény minden, központi normál és biztonsági tápforrásról táplált villamos berendezését, valamint a központi szünetmentes energiaforrásokat úgy kell kialakítani, hogy az építmény egésze egy helyről lekapcsolható

legyen. Az építményrészek külön lekapcsolásának szükségességét és kialakítását a tűzvédelmi szakhatósággal kell egyeztetni.”

Az OTSZ 139. § (2) bekezdése alapján: „Az építmények villámcsapások hatásaival szembeni védelmét a rendeltetés figyelembevételével az emberi élet elvesztésének, a közszolgáltatás kiesésének és a kulturális örökség elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani.”

Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet, az egyes építményszerkezetek tűzvédelmi követelményeknek való megfelelésének, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: Törvény) 13. § (4) bekezdés e) pontja szerinti igazolásának eseteiről és módjáról szóló 55/2013. (X. 2.) BM rendelet, valamint az OTSZ 16. § (1) bekezdése rendelkezik az építési termékek és az egyes épületszerkezetek tűzállósági teljesítmény jellemzőinek igazolásáról.

A Törvény 21.§ (1) bekezdése alapján jogszabályban meghatározott esetben az építészeti-műszaki tervdokumentáció része a tűzvédelmi dokumentáció, amely tartalmazza törvény és annak végrehajtási rendeletében előírt tűzvédelmi követelményeknek való megfelelés dokumentálását tervekkel és műszaki leírásokkal. A Törvény 21. § (6) bekezdése előírja, hogy a tervezőnek és a kivitelezőnek az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítéséről írásban kell nyilatkoznia.

A tűzvédelmi szakvizsgára kötelezett foglalkozási ágakról, munkakörökről, a tűzvédelmi szakvizsgával összefüggő oktatásszervezésről és a tűzvédelmi szakvizsga részletes szabályairól szóló 45/2011. (XII. 7.) BM rendelet 1. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. melléklet 4. és 15. pontja alapján, a tűzgátló, füstgátló nyílászáró-szerkezetek beépítését, valamint a tűzgátló tömítések beépítését végzők csak érvényes tűzvédelmi szakvizsgával rendelkező személy végezhet, továbbá szakvizsgával kell rendelkeznie annak a személynek is, aki az 1. melléklet 1–9., és 12–13. pontjában meghatározott tevékenységet végzők munkáját közvetlenül irányítja.

Az engedélyezéssel érintett épület vonatkozásában az építtető az érintett létesítési előírásoktól eltérési, a tűzvédelmi műszaki irányelvben foglaltaktól eltérő, de azonos biztonsági szintet nyújtó műszaki megoldásra jóváhagyási engedélyt nem kért.

A fentiekben rögzítettek alapján, az épület nem felel meg a hatályos tűzvédelmi előírásoknak, mivel a kialakított tűzszakaszhatárok, valamint az azonos tűzszakaszba tartozó, az OTSZ-ben meghatározott rendeltetésű, szomszédos helyiségek közötti tűzterjedés elleni védelem nem biztosított, az alkalmazott építményszerkezetekkel szemben támasztott tűzvédelmi osztály és tűzállósági határérték követelménynek való megfelelést, valamint a mértékadó tűzszakasz alapján előírt oltóvíz mennyiséget igazolni nem tudták, az intézmény esetében a tűzoltói beavatkozás feltételei nem teljes körűen biztosítottak, tűzoltási felvonulási területet és útvonalat nem alakítottak ki, továbbá a létesített falitűzcsap-hálózat nem fedi le a tűzszakasz területét, és az építésügyi hatósági (használatbavételi) engedélyezési eljáráshoz szükséges iratokat sem töltötték fel az ÉTDR rendszerbe.

A fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 57. § alapján: „Ha törvény vagy kormányrendelet nem zárja ki, az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a szakhatóság a szakhatósági állásfoglalásra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával előzetes szakhatósági állásfoglalást ad ki. A kérelemhez

egy évnél nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalás csatolható be, ha törvény vagy kormányrendelet más időtartamot nem állapít meg. A hatóság a kérelemmel benyújtott előzetes szakhatósági állásfoglalást szakhatósági állásfoglalásként használja fel.”

Szakhatósági állásfoglalásom az Ákr. 55. § (1) bekezdésén alapul.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

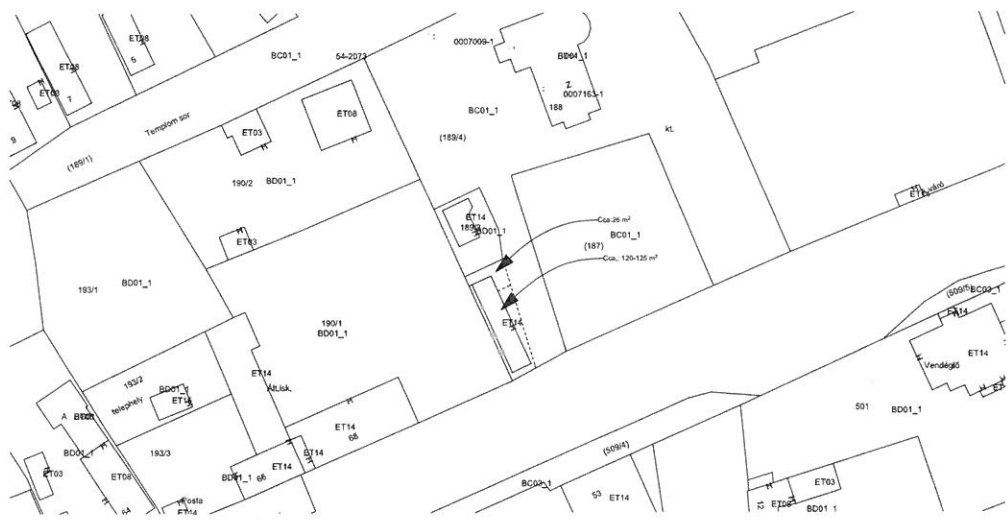
Székesfehérvár, *elektronikus bélyegző szerint*

Sallai László t. alezredes
kirendeltségvezető

Terjedelem: 6 oldal

Kapják: 1. Pákozdi Nagyközség Önkormányzata (8095 Pákozdi, Hősök tere 9.) – Hivatali kapun továbbítandó
2. Szabó László – ÉTDR rendszeren továbbítandó

Cím: 8000 Székesfehérvár, Szt. Flórián krt. 2. ☒: 8050 Székesfehérvár, Pf.: 947
Ügyfélfogadási idő: Hétfő: 13.00-15.00, Csütörtök: 08.00-12.00 és 13.00-16.00
Tel.: (22) 513-235, E-mail: szfvar@katved.gov.hu; Hivatali Kapu: SZFVARKVK



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: Pákozdi Nagyközség Önkormányzata (8095 Pákozdi, Hősök tere 9., adószám: 15727457-2-07, statisztikai számjel: 15727457-8411-321-07) **képviseli: Kardos Ádám polgármester**, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

Másrészről: BAUPUTCZ Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (sz: 8095 Pákozdi, Iskola utca 1., Cg: 07-09-018235, adószám: 22638768-2-07, statisztikai számjel: 22638768-4120-113-07) **képviseli: Kovács Attila** (sz: 1973. 01. 12., an: Rácz Rozália) képviseli : 8095 Pákozdi, Iskola utca 1. szám alatti lakos ügyvezető , mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) **között az alábbi feltételek mellett:**

Az adásvétel tárgyát képező ingatlan

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Pákozdi belterület 2134/79 hrsz.** alatt felvett **kivett beépítetlen terület** megjelölésű 1321 m2 alapterületű , az ingatlannyilvántartás szerint **8095 Pákozdi, belterület 2134/79 hrsz.** alatt, a valóságban 8095 Pákozdi, Pipacsos lakóparkban található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Eladó az ingatlan adatait a 2020.06.10. napján kiváltott tulajdoni lap másolattal igazolta, kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan adataiban ezen adatokhoz képest változás nem történt.

Adásvételi nyilatkozat

2./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladó ezennel eladja, a Vevő 1/1 arányban **megtekintett műszaki állapotban** megveszi az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt.

Vételár

3./ A szerződő felek az Ingatlan vételárát kölcsönös alku követően **8.000.000 Ft + 2.160.000 ÁFA** összegben, azaz **bruttó 10.160.000 Ft, Tízmillió-egyszázhatvan ezer Forintban** határozzák meg. A Vevő az ingatlant megtekintette, és annak állapotát a vételárral megegyezőnek találta.

A vételár teljesítése

4./ A szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Vevő a teljes vételarat a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül megfizeti az Eladó részére az Eladó Takarékbanknál vezetett **59300292-11026462-00000000** számú bankszámlájára történő átutalással. Az Eladó a vételár megfizetését ezen összeg bankszámláján történt jóváírás időpontjában ismeri el.

Per- teher-, igénymentes szerzés

5./ A szerződő felek megállapítják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlan per-, teher- igénymentes.

6./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlant **per-, teher-, és igénymentesen** szerzi meg, amely körülményért az Eladó szavatosságot vállal.

Az Eladó nyilatkozik továbbá arról, hogy az Ingatlant semmilyen közüzemi költségtartozás, közműfejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokátruházást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladó helytállni tartozik.

.....
Pákozdi Nagyközség Önkormányzat eladó
képv: Kardos Ádám polgármester

.....
Bauputz Kft. vevő képv:
Kovács Attila ügyvezető

Az Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy az Ingatlanon harmadik személynek semmifajta olyan joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését, rendelkezési jogát az Ingatlanon akadályozná, vagy korlátozná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokátruházást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármilyen jogcíme, fizetési kötelezettsége keletkezne. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apporként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

Elővásárlási jog

7. / A szerződő felek rögzítik, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nek (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) - az aláírástól számított 2 napon belül – bemutatja, megküldi és felhívja, hogy a jogszabályban előírt 35 napon belül nyilatkozzon elővásárlási jogának gyakorlása tekintetében. Szerződő felek megállapodása alapján jelen szerződés a szerződő felek között - a megkötésére visszaható hatállyal - akkor lép hatályba, ha a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint elővásárlásra jogosult, az előző pontban meghatározott felhívásban foglalt határidő alatt nyilatkozatot nem tesz, vagy az elővásárlási jogával külön nyilatkozat megküldésével nem kíván élni. Abban az esetben, ha a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint elővásárlásra jogosult, határidőn belül él az őt megillető elővásárlási joggal, az Eladó köteles erről a Vevőt haladéktalanul értesíteni és a már megfizetett vételárat a Vevőnek 3 napon belül visszafizetni.

Birtokátruházás

8./ A szerződő felek úgy állapodnak meg, hogy az Eladó az Ingatlant a teljes vételár megfizetését követő napon – a felek által egyeztetett időpontban - adja a Vevő birtokába. A birtokbavétel időpontjáig az Eladó, a birtokba vétel időpontjától kezdődően a Vevő viseli az Ingattal kapcsolatos terheket, és élvezi annak hasznait.

Tulajdonjog bejegyzése

9./ Az Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig **fenntartja**. Az Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, (amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő javára vétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék), a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél a szerződés aláírásával egyidejűleg 3 eredeti példányban letétbe helyezi azzal a rendelkezéssel, hogy az ügyvéd a letétből a bejegyzési engedélyt azt követő 2 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani a földhivatalhoz amikor a Vevő a teljes vételárat megfizette. Az Eladó a vételár kifizetését haladéktalanul köteles igazolni az ügyvéd livaerika@t-online.hu email címére. Amennyiben az Eladó a vételár kifizetését nem jelzi írásban az eljáró ügyvéd felé, a Vevő eredeti banki igazolással jogosult igazolni, hogy a vételárat a jelen adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően az Eladó részére teljesítette.

10./ Dr Liva Erika eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti okiratokat (bejegyzési engedélyeket) megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén azokat az illetékes ingatlanügyi hatósághoz haladéktalanul benyújtja a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Amennyiben jelen szerződés az itt meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladó részére visszaszolgáltatja. Az Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általa átadott nyilatkozatokat nem kérheti vissza és azokat az ügyvéd a részére nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elvesztése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

.....
Pákozdi Nagyközség Önkormányzat eladó
kép: Kardos Ádám polgármester

.....
Bauputz Kft. vevő képviselője
Kovács Attila ügyvezető

11./ A Vevő a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásával egyidejűleg kéri a tulajdonjoga adásvétel jogcímén történő 1/1 arányú bejegyzését

12./ A szerződő felek kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a vételár megfizetéséig az ügyet az Inyvt. 47/A § (1) bek. b., pontja alapján az Eladó bejegyzési engedélyének benyújtásáig **tartsa függőben**.

Egyéb rendelkezések

13./A felek megállapítják, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerinti szabályt - miszerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet - jelen jogügyletnél nem kell alkalmazni, ugyanis Pákozdi Nagyközség képviselő testületének 8/2017 módosított önkormányzati rendelete és Magyarország 2020 évi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 3) c) pontja szerint ez az értékhatárt a 2020. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

14./A Vevő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy átlátható szervezet, megfelel a törvény 3 § b pontjában irt feltételeknek.

15./A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő a teljes vételárát a szerződés szerinti határidőre nem teljesíti, úgy Eladót megilleti az érdekmúlás bizonyítása nélküli - egyoldalú elállási jog, melyet a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhat. A jelen pontban irt egyoldalú elállási jog eladó általi gyakorlása esetén a szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy - közösen aláirt felbontó okirattal - kéri az eljárás megszüntetését, a séljegy törlését.

16./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény - a továbbiakban Pmt. - alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló MÜK Egységes Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, a Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt adatokat tartalmazza. Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, illetve lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, amelyekről eljáró ügyvéd Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a megbízás keretében kezelje. A felek nyilatkoznak arról, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, ilyen személyek hozzátartozójának. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd felek személyazonosságának ellenőrzése megkezdése előtt tájékoztatta őket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és az esetleges bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával a személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

17./ A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd kioktatta őket az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben foglaltokról. A rendelet szerint a lakás, egyéb ingatlan energetikai jellemzőit energetikai tanúsítvánnyal tanúsítani kell meglévő épület (lakás) ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházása esetén. A tanúsítvány 10 évig érvényes. A szerződő felek megállapítják, hogy a jelen esetben energetikai tanúsítványt készíttetni nem kell, mert az ingatlanon felépítmény nem található.

.....
Pákozdi Nagyközség Önkormányzat eladó
képv: Kardos Ádám polgármester

.....
Bauputz Kft. vevő képv:
Kovács Attila ügyvezető

18./ A Vevő tudomásul veszi azt is, hogy a tulajdonjog bejegyzéséért 6.600 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásával egyidejűleg.

A Vevő kijelenti, tudomással bír arról, hogy ingatlanszerzése után 4 % mértékű visszerhes vagyónátruházási illetéket kell fizetnie. A Vevő nyilatkozik arról, hogy az **ingatlanon 4 éven belül lakóházat** kíván felépíteni, a felépített lakóházban a lakás hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Erre tekintettel kéri az Itv 26 §(1) bek a, pontja szerinti mentesség alkalmazását az illetékkiszabás során A vevő tudomásul veszi az illetéktörvény azon rendelkezését, miszerint ha a vagyonszerző a megszerzett telket utóbb megosztja, az adóhatóság a felfüggesztett illetékből csak azt az illetéket törli, amely arra a megosztás során létrejött telekre esik, amelyen a lakóház felépült, feltéve, hogy a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Az illeték fennmaradó részét késedelmi pótlékkal növelt összegben kell megfizetni.

vagy : A Vevő az **Illetéktörvény 23/A §** szerint vállalja, hogy az Ingatlant a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére tovább értékesíti. Vállalja azt is, hogy az ingatlan tovább értékesítését megvalósító szerződés a vevő tulajdonszerzésével teljességbe megy. A vevő, mint vagyonszerző nyilatkozik arról is ,hogy az előző adóévi nettó árbevétele legalább 50 % ban ingatlanforgalmazásból származott. A vevő nyilatkozik arról is, hogy ebben az adóévben a nettó árbevétele előreláthatólag eszerint oszlik meg. A vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben ezen nyilatkozatban vállaltak nem teljesültek, úgy a vállalkozó az illetékkötelezettség keletkezése szerinti adóév hatodik hónapjának 15. napjáig jelezheti ezt a körülményt az állami adóhatóság felé, amely a Illetéktörvény 19. § (1) bekezdés alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének 50%-kal növelt összegét a vagyonszerző terhére pótlólag előírja. Ha az állami adóhatóság adóellenőrzés keretében megállapítja, hogy a vagyonszerző valótlan nyilatkozatot tett, a vagyonszerzésre a 19. § (1) bekezdése alapján egyébként fizetendő és az (1) bekezdés szerint megállapított illeték különbözetének kétszeresét az állami adóhatóság a vállalkozó terhére pótlólag előírja

19./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben az ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, az ellenjegyző ügyvéd az ingatlannal kapcsolatos illeték, adó- és egyéb fizetési kötelezettségeikről, egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről teljes körűen kioktatta. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, valamint elismerik, hogy jelen szerződést 1-1 eredeti példányát átvették.

Szerződéskötési képesség

20./ A szerződő felek közül az Eladó magyar települési önkormányzat, a képviselő testület a 30/2020 (04.27.) számú határozatával a polgármestert felhatalmazta a jelen szerződés aláírására. A vevő magyar gazdálkodó szervezet, akinek képviseletében eljáró ügyvezető bírja ügydöntő szerve felhatalmazását a jelen szerződés megkötésére. A vevő vezető tisztségviselője kijelenti, hogy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás mintájuk a cégbírósághoz benyújtásra került és ezt a tény a cégjegyzék is tartalmazza. Mindezekre is figyelemmel a felek az adásvételi szerződéshez nem csatolják az illetékes ingatlanügyi hatóságnak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 37.§ (3) bekezdés a) és b) pontjában rögzített iratokat (cégkivonat, aláírás-minta), hanem a szerződésben kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a cégbíróságtól elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerezze be a a vevőre vonatkozó cégkivonatot, valamint ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintát.

.....
Pákozd Nagyközség Önkormányzat eladó
képv: Kardos Ádám polgármester

.....
Bauputz Kft. vevő képv:
Kovács Attila ügyvezető

Meghatalmazás

21./ A szerződő felek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján végleges szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a földhivatal előtti eljárásra megbízást, ill. meghatalmazást adnak Dr. Liva Erika ügyvéd (8000 Székesfehérvár Ányos P. u. 3. Fsz.3.) számára, aki a megbízást, ill. meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével fogadja el. A megbízás a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig tart.

A szerződő felek a fenti szerződést elolvasták, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és időpontban helybenhagyólag írták alá.

Székesfehérvár, 2020. június napján

**Pákozdi Nagyközség Önkormányzat
eladó képv:**

.....
Kardos Ádám polgármester

Bauputz Kft. vevő képv:

.....
Kovács Attila ügyvezető

El l e n j e g y z e m: Liva Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Ányos P. u. 3.)

képv: Dr. Liva Erika ügyvéd KASZ 36064625

Az ellenjegyzés időpontja: Székesfehérvár, 2020. 06. napján

**Dr. Liva Erika
ügyvéd**

2019. évi LXXI. törvény Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről¹

3) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (6) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 500,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték** képezi.

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról¹

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

(3)* A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. A nemzeti vagyonba tartozó leselejtezett tárgyi eszközt - amennyiben az a közfeladat ellátásához nem szükséges - a tulajdonosi joggyakorló ingyenesen átruházhatja, ebben az esetben a (4) bekezdés b) pontját nem kell alkalmazni.

14. §^{*} (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladatákként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladatákként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás

valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.



Bauputz Kft.
8095 Pákozd, Iskola u.1.
E-mail cím: vakolas73@gmail.com
Telefon: 0620/379-28-28

Pákozd Polgármesteri Hivatal

Pákozd, 2020. május 12.

Pákozd
Hősök tere 9.
8095

Tárgy: Pákozd, Pipacsos lakóövezet

Pákozd Polgármesteri Hivatal	
Érkezett: 2020. év 05. hó 20. nap	
Iktatószám: PAV/2546	Melléklet: -

Tisztelt Címzett!

Alulírott Kovács Attila, mint a Bauputz Kft. ügyvezetője vásárlási szándékkal élnék Pipacsos lakópark 2134/79 hrsz. 1321nm² építési telkére.

A fent említett telekre cégünk 8 millió Ft + ÁFA-t hajlandó fizetni. Társaságunk négylakásos társasház építését szeretné megvalósítani. A kialakított vételárat egy összegben, átutalásban kívánom teljesíteni, de ha az Önkormányzat kívánja, előleget is tudunk biztosítani.

Pákozd, 2020. május 12.

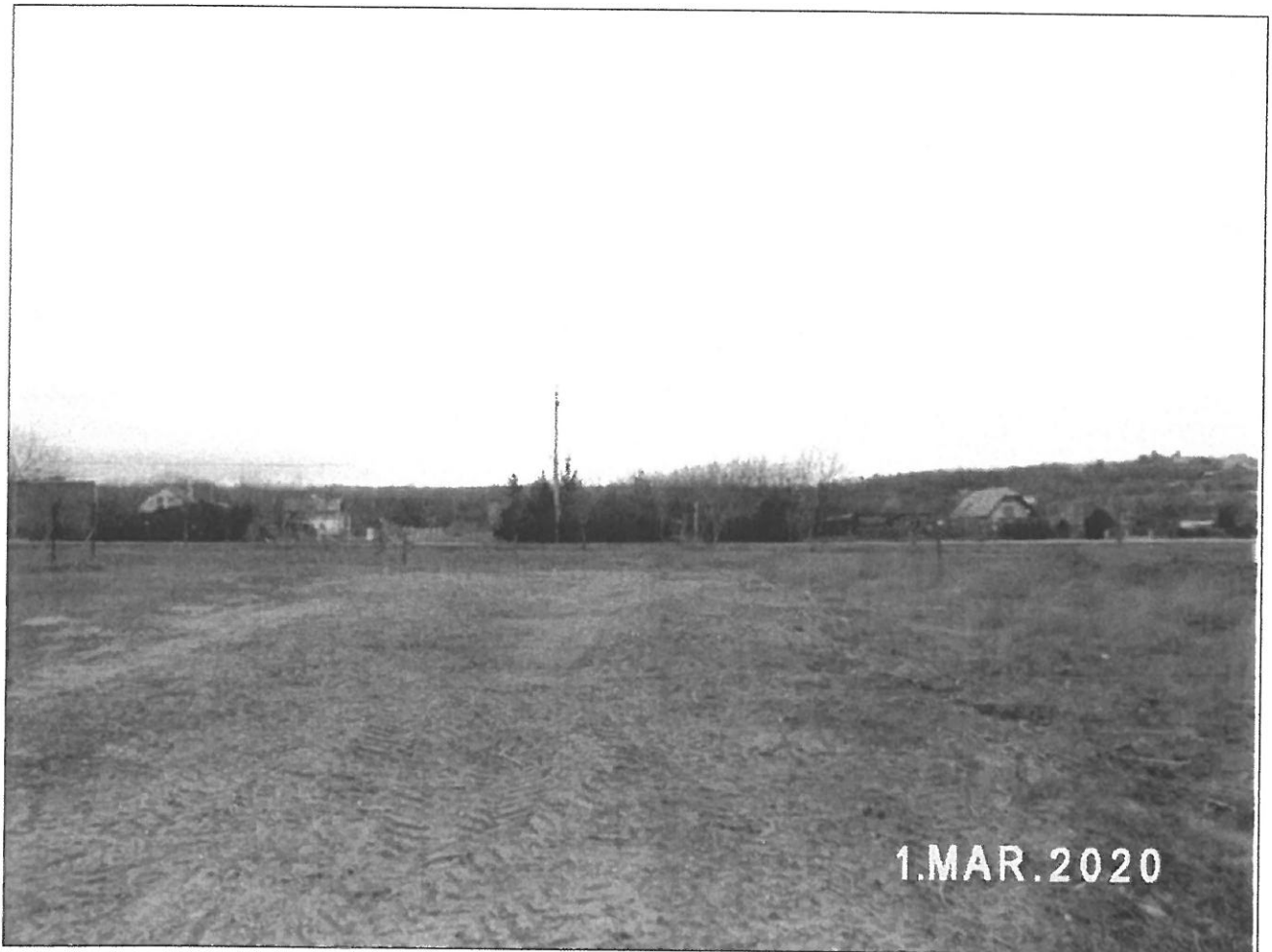
Tisztelettel

Kovács Attila
Bauputz Kft.

Bauputz Kft.
8095 Pákozd, Iskola út 1.
Adószám: 22638768-2-07
Cégjegyzékszám: 07-09-018235
Banksz: 10918001-00000081-78900009

Gál Krisztián
2008/5. sz. Ingatlanértékelő
8000 Székesfehérvár, Tobak u. 17. 3/62.
tel: 06-30-905-7963
E-mail: krisztian.gal81@gmail.com

Megbízó neve:	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	8095 Pákozdd, belterület 2134/79 Hrsz
Természetben cím + hrsz	8095 Pákozdd, belterület 2134/79 Hrsz
Az értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása



GÁL KRISZTIÁN
Helyettesítő
Értékelő
Tobak u. 17. 3/62.
8000 Székesfehérvár

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	8095 Pákozdd, belterület 2134/79 Hrsz	Értékelt t.hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlantértékelő	Az értékelés fordulónapja:	2020.03.01
Az értékelés készítőjének neve:	Gál Krisztián	Jogosultság igazolása:	54-343902, 2008/5
A helyszíni szemle ideje:	2020.03.01	Jelenlegi készütségek:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	Forgalmi érték meghatározása	Az értékelt jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:		Dátuma:	
Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció):	1/építési telek	Díjtáblázat szerinti ingatlankategória:	nem lakó

Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelte:	2019.11.12	Tulajdoni lap szerinti cím:	8095 Pákozdd, belterület 2134/79 Hrsz	Az ingatlan fekvése:	belterület	
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
2134/79	kivett beépítetlen terület	1 321	PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	1/1	16	nincs

A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:

A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

Bejegyzett jogok jelzése:
1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok,vezetékjog,bányaszolgalm, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítéki és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/msszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. hasznélvezeti/özveggyi jog, 16. Egyéb

Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	beépítetlen terület / építési telek	Az ingatlan "főtípusa"/ és "altípusa":	nem lakó	telek	Hasznosítotttság:	nem lakott/nem használt
Nem lakó ingatlan esetén:	az értékelt ingatlanhoz tartozó telek/földrészlet területe (m2):	1 321	felépítmények száma (db):	0		
	az értékelt ingatlanhoz tartozó terület t.lap szerint: albetét és önálló épület esetén (m2):		építési övezet:	Lke-4 (30% beép., 50% zöldf., 5,0 m ép.mag., 1100 m2 legkisebb teleknagyság)		
	össz. bruttó alapterület (m2; OTÉK szerint):		közművek (mért/saját kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	Közüemi gáz, csatorna telken belül. Utca összközműves.		
	össz. nettó alapterület (m2; OTÉK szerint):		egyéb ellátottság:	nincs		
	össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):		az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség, és további lényeges adat:	nincs		

Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:

A vizsgált ingatlan a település központi részétől 1 km-re DNY-ra, a Pipacsos lakóparkban, a Búza utcában található. Az ingatlan környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatóak. Megközelíthető szőrt burkolatú úton, a Búza utca összközműves. A vizsgált ingatlanon közüzemi gáz és csatorna közmű található, enyhén emelkedő terepviszonyú É-i irányba, kerítetlen, téglalap alakú, É-D-i hossztengeleyű. Művelést, beépítést akadályozó tereptárgy nem található a felszínen, környezetszennyező hatás nem tapasztalható. A csatolt szabályozási terv alapján a terület Lke-4 besorolású, a csatolt HÉSZ szerint elhelyezhető épület: a. lakó; b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italtolt és üzemannagytöltő); c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; d. kulturális; e. szállás jellegű; f. sport rendeltetést is tartalmazhat.

30% beépíthetőség, 50% zöldfelületi arány, 5,0 m legnagyobb építménymagasság, 1100 m² legkisebb teleknagyság, 18 m kialakítható legkisebb telekszélesség jellemzi a területet. Információink szerint a HÉSZ és rendezési terv módosítása nem várható.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:

piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	7 900 000 Ft
hozamszámítás alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
PIACI ÉRTÉK:			7.900.000 Ft + ÁFA

A megállapított piaci érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!

Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható értéktartása/értékállósága:	inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelt ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan

A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel: A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mértegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számmal megállapított értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Telek piaci forgalmi értéke:	7 900 000 Ft	Számviteli érték:	Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: (a piaci értéket módosítani kell a hatályos ÁFA- kulccsal, azaz: piaci érték *1,27, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető).	10 033 000 Ft
------------------------------	--------------	-------------------	---	---------------

Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:

1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcím igazolás
igen	nem esetén indokolás:
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel
igen	nem esetén indokolás:
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelt épület(ek), építmény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)
igen	nem esetén indokolás:
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás
igen	nem esetén indokolás:
5.	Amennyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van
igen	nem esetén indokolás:
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető
igen	nem esetén indokolás:

A Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlantértékelő képviselője, és az értékbecslés készítője nyilatkozzuk, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént, valamint az ingatlanértékelés a vonatkozó Együttműködési Keretmegállapodásnak megfelelően készült! Tudomásul vesszük, hogy az Együttműködési Keretmegállapodás szerinti bármely Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.

Az értékelés kelte: 2020.03.01

Gál Krisztián
Értékelés készítőjének aláírása

GÁL KRISZTIÁN
Nysz.: 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u. 17. 3/62.
Adószám: 60944951-2-27

Előzmény:

PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízta Gál Krisztiánt (2008/5. sz. ingatlanértékelő, 8000 Székesfehérvár, Tobak u.17.) a **8095 Pákozdi, belterület 2134/78 Hrsz alatti ingatlan** értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A 2020.03.01-én megtartott helyszíni szemlén a megbízó képviselője is részt vett.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállításának költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (EVS 2012) alapján a piaci érték azt a piaci 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,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), az ingatlan-börze adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítés mértéke stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága

Ingtalan nyilvántartási adatok:

8095 Pákozd, belterület 2134/79 Hrsz	belterület
Helyrajzi szám:	2134/79

I. rész

Terület megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe: (nm)	1 321

II. rész


Tulajdoni hányad:	1/1
Jogosult neve:	PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

III. rész

Bejegyzés:	Isd. Tulajdoni lap szerint
------------	----------------------------

A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

Az ingatlan jellemzői:

Település neve:	Pákozd nagyközség	
	Népesség: 3.057 fő	Terület: 43,4 km ²
Település leírása:	 <p>Pákozd nagyközség Fejér megyében, a Gárdonyi járásban, Székesfehérvártól 11 km-re északkeletre. A település és környéke kőkori, ókori és középkori régészeti lelőhelyekben gazdag terület. Pákozd a Velencei-hegység délkeleti, a Velencei-medencébe ereszkedő lankáin, a Velencei-tó északnyugati kiszögellésénél fekszik, átlagosan 125 méteres tengerszint feletti magasságban. A belterület délkeleti pereme a tóparttól mintegy 300–500 méterre húzódik, ezen a földszávon fut északkelet–dél nyugati irányban az M7-es autópálya. Székesfehérvártól kelet–északkeletre, légvonalban 8, közúton 10 kilométerre, a járási központtól, Gárdonytól légvonalban 6, közúton 11 kilométerre található. A tipikusan szalagtelkes település belterületi utcái a Velencei-hegység délkeleti, 110–155 méteres tengerszint feletti magasságban elhelyezkedő vonulatain futnak. Központi tengelyét az északkelet–dél nyugati irányú sukoró–székesfehérvári főút (Budai út, 8116-os út), illetve az arra merőleges Bella-patak völgye adja; másik fontos útvonala a Seregélyestől Dinnyésen át idáig húzódó 6213-as út. A belterület nyugati-északnyugati szomszédságában, a Karácsony-hegy, illetve az Ősi-hegy lankáin szőlőskertek, hétvégi telkek, illetve új építésű lakóházak sorakoznak (Karácsonyhegy, Suhogó), míg Pákozd északkeleti előterében, a Csíkmák-hegy és a Kanca-hegy irányában, a Pákozd-ér völgyével párhuzamosan a 20. század utolsó negyedében kialakult településrész dinamikus fejlődése tapasztalható (Újtelep). Pákozdhoz tartozó fontos külterületi részek a település központjától 3 kilométerre keletre található Mészeg-hegyi katonai emlékhely, illetve a hajóállomással rendelkező Szűnyog-sziget. A települést északról a Velencei-hegység alacsony csúcsai koszorúzzák, ezek nyugatról kelet felé haladva: Ősi-hegy (155 m), Karácsony-hegy (193 m), Tompos-hegy (240 m), Pogány-kő (241 m), Sár-hegy (226 m), Csíkmák-hegy (181 m), Kanca-hegy (152 m). Távolabbi magaslatok a Bika-hát (211 m), a Polák-hegy (202 m), a Pákozdvár (253 m) és a Sor-hegy (281 m). A</p>	

	<p>Karácsony-hegy és a Sár-hegy között kanyarog a Velencei-tóba futó, 3,4 km hosszú Bella-patak völgye. A vízfolyás felduzzasztásával létrehozott, betonszegéllyel ellátott egykori Bella-fürdő ma árnyas fákkal szegélyezett tavacska, Bella-tó néven. A terület felszíni vízben szegény, Pákozdi közelében három nevezetes forrás található: nyugaton a Zsellér-legelő Anikó-forrása, északon pedig a polák-hegyi Barlang-kút, illetve a pákozdvári Angelika-forrás. A Sár-hegy és a Pogány-kő lepusztult gránitfelszínén található a Magyarországon egyedülálló sziklaalakzatokat, az ún. ingóköveket felvonultató Pákozdi-ingókövek természetvédelmi terület. Ettől északra magasodik a már említett Pákozdvár csúcsa (253 m), amelynek közelében a Velencei-hegység kevés barlangjainak egyike, a Barcaházi-barlang található (az Angelika-forrás mellett).</p>
Településen belüli elhelyezkedése:	<p>A vizsgált ingatlan a település központi részétől 1 km-re DNy-ra, a Pipacsos lakóparkban, a Búza utcában található. Az ingatlan környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatóak. Megközelíthető szórt burkolatú úton, a Búza utca összközműves.</p>
Környezete:	<p>Környezete kertvárosias, lakóházak, építési telkek, épülő lakóházak találhatóak.</p>
Megközelíthetősége:	<p>a Búza utca felől</p>
Tömegközlekedési eszközök:	<p>távolsági autóbuszok néhány perc sétára, az ingatlan közelében elérhető.</p>
Utca burkolata:	<p>szórt burkolatú úton</p>
Infrastruktúra:	<p>Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága átlagos.</p>
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	<p>Kertvárosias környezet, összközműves utca</p>

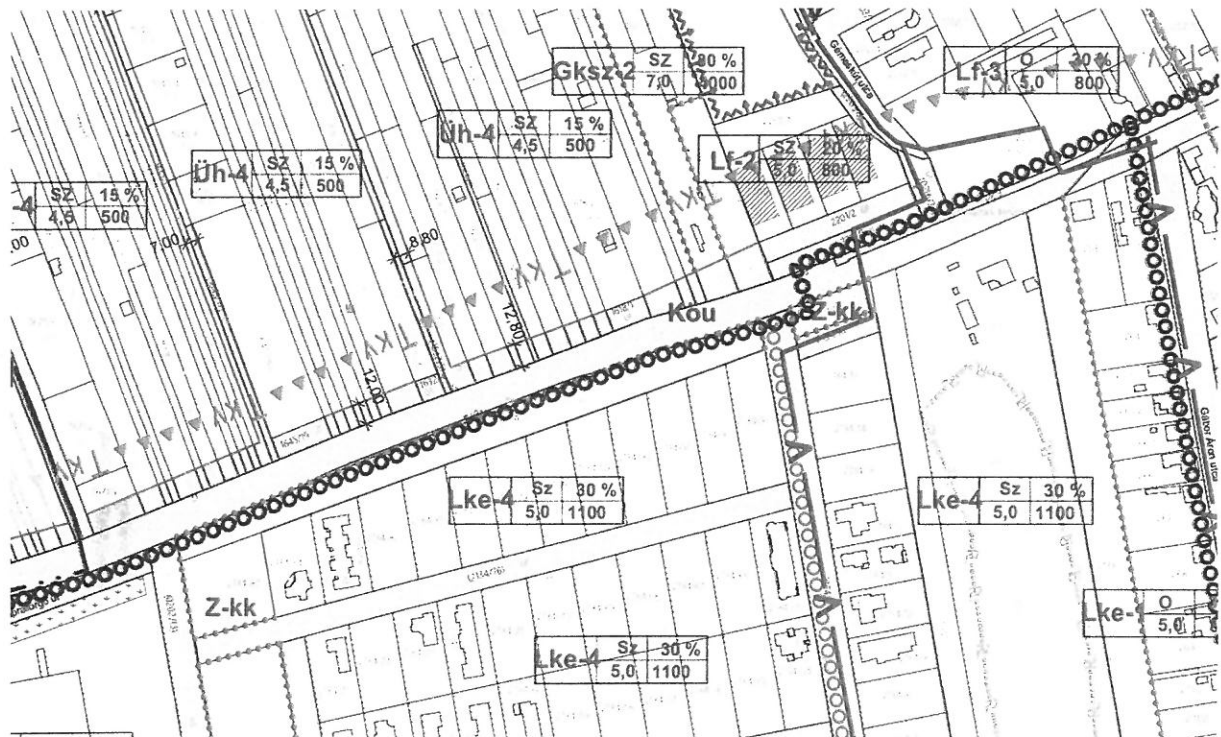
A vizsgált ingatlanon közüzemi gáz és csatorna közmű található, enyhén emelkedő terepviszonyú É-i irányba, kerítetlen, téglalap alakú, É-D-i hossz tengelyű. Művelést, beépítést akadályozó tereptárgy nem található a felszínen, környezetszennyező hatás nem tapasztalható.

A csatolt szabályozási terv alapján a terület Lke-4 besorolású, a csatolt HÉSZ szerint elhelyezhető épület: a. lakó; b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italbolt és üzemanyagtöltő); c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális; d. kulturális; e. szállás jellegű; f. sport rendezést is tartalmazhat.

30% beépíthetőség, 50% zöldfelületi arány, 5,0 m legnagyobb építménymagasság, 1100 m² legkisebb teleknagyság, 18 m kialakítható legkisebb telekszélesség jellemzi a területet. Információink szerint a HÉSZ és rendezési terv módosítása nem várható.

Hrsz	2134/79
terület:	1.321 m ²
Építési övezet:	Lke-4 – kertvárosias lakóövezet
Legnagyobb szintterületi mutató	1,0 m ² /m ²
Várható változások a szabályozásban	nincs
Védettség:	nincs
maximális beépíthetőség terepszint felett	30%
legnagyobb építménymagasság	5,0 m
legkisebb kialakítható teleknagyság	1100 m ²
legjobb, leggazdaságosabb hasznosíthatóság:	lakó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi
kialakítható legkisebb telekszélesség	18 m
alakja:	szabályos alakú
domborzati és lejtésviszonyok, tájolás:	É-D-i hossz tengelyű, domborzata enyhén emelkedő
kerítettség:	kerítetlen
közművesítettség:	Infrastruktúra kiépített, az utca összközműves
környezetszennyezés:	nem tapasztaltunk

Szabályozás



3. Kertvárosias lakóterületek							
4. 4.	Lke-1	O	16	800	30	5,0	50
5. 6.	Lke-2	SZ	16	900	30	5,5	50
6. 7.	Lke-3	O	16	700	30	5,5	50
7.	Lke-4	SZ	18	1100	30	5,0	50

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás
Beépítetlen területként.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan lakóépület / kereskedelmi / oktatási / nevelési épület kialakítására hasznosítható.

Az értékelés módszere:

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecsítő tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árat. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árat. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árat nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál kevesebbet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árat, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3	Össze- hasonlító - 4	Össze- hasonlító - 5
Ingtalan címe:	8095 Pákozdi, belterület 2134/79 Hrsz	8095 Pákozdi, belterület, lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, lakóövezet
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Adat forrása:		saját	saját	saját	saját	ingatlan.com
Adat azonosítója:		adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis	22933533
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 929 134	6 141 732	6 000 000	7 795 276	8 248 000
telekméret (m ²)	1 321	1 017	999	936	1 408	1 230
szintterületi mutató (m ² /m ²)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
bruttó szintterület (m ²)	1 321	1 017	999	936	1 408	1 230
fajlagos ár (Ft/m ²)		6 813	6 148	6 410	5 536	6 706
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2019.év	2019.év	2018.év	2019.év	2020.02.hó
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 813	6 148	6 410	5 536	6 035

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT						
földrajzi elhelyezkedés	Szfvár agglomerációja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m ²)	1 321	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,94	nagyobb 1,01	kisebb 0,99
közművek	gáz, csatorna	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Lke-4	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
útviszonyok	szórt út	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság	szabályos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	lakóparki	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	30%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
jogi helyzet	rendezett	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		6 175	5 848	6 036	5 890	5 952
SÚLYOZÁS		20%	20%	20%	20%	20%
számítás alapját képező terület	1 321					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 980					
becsült érték (Ft)	7 899 725					
Becsült érték kerekítve (Ft)	7 900 000					

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	7,9 MFt	súly: 100%	7,9 MFt	+ÁFA
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly: 0%	0,0 MFt	
Költség alapú érték:	0,0 MFt	súly: 0%	0,0 MFt	

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = 7,9 MFt +ÁFA

A szakértői jelentésben szereplő - 8095 Pákozdi, belterület 2134/79 Hrsz
2134/79 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben
foglaltak szerint elvégezve 2020.03.01 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes forgalmi
értékét összesen: 7 900 000,- Ft-ban, azaz

azaz Hétmillió-kilencszázezer Forint + ÁFA

GÁL KRISZTIÁN
Nysz.: 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u. 17. 3/62.
Adószám: 60944951-2-27

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
- Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
- Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
- Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
- Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
- Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
- Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
- Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
- Jelen szakvélemény kizárólag a **megbízó** részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
- Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/122961/2019

2019.11.12

PÁKOZD

Szektor : 53

Belterület 2134/79 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1321

0,00

2. bejegyző határozat: 31267/2004/2003.11.11

Kárpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 66313/2003.09.02

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 77050/2003.11.17

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 67967/2003.09.16.

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 67967/2003.09.16

jogcím: kisajátítást helyettesítő adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 75923/2003.11.07.

jogcím: kisajátítást helyettesítő csere tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8095 PÁKOZD Hősök tere 9

törzsszám: 15362962

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

Önálló szöveges bejegyzés a 0202/4, 0202/5, 0202/6, 0202/8, 0202/9 és 0202/10 hrsz
belterületbe csatolva 2134 hrsz alatt majd megosztva 2134/1 - 2134/99 hrsz-ig.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31267/2004/2003.11.11

törölő határozat: 75249-2/2004.11.30

Jelzálogjog (egyetemleges) 100 000 000 FT, azaz százkilencvenmillió FT és járulékai
erejéig.

Képviseletében eljár: OTP Országos Bank Rt. Közép-Dunántúli Régió Székesfehérvár, Özs u.13. Lásd

még: Pákozdi 2134/18 - 2134/29, 2134/31 - 2134/52, 2134/56 - 2134/75, 2134/78 - 2134/84

hrszt.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/122961/2019

2019.11.12

PÁKOZD

Szektor : 5

Belterület 2134/79 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

Egyesítő bejegyző határozat, érkezési idő: 37305/2005.2004.11.15

Törölő határozat: 50071/2006.05.31

Jelzálogjog 160 000 000 FT, azaz százhatvanmillió FT kölcsöntőke és járuléka erejéig -
Képviselésében eljár: OTP és Ker. Bank Rt. Közép-Dunántúli Régió Székesfehérvár, Özs u.13. Lánd a
pákozdai 2134/56-64, 2134/65-69, 2134/71-74, 2134/78-82 helyrajzi számú ingatlanokat is.
jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Egyesítő bejegyző határozat, érkezési idő: 38199-3/2006.02.23

Törölő határozat: 33098/2013.01.17

Egyetemleges jelzálogjog 153 000 000 FT, azaz százötvenhárommillió FT és járuléka erejéig,
az okiratban foglalt tartalommal.
Éven túli lajzártó célhitel biztosítására, egyetemleges a pákozdai 2134/46-47, 2134/56-62,
2134/65-69, 2134/71, 2134/78-83 hrsz-ú ingatlanokkal.
jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Egyesítő bejegyző határozat, érkezési idő: 38199-3/2006.02.23

Törölő határozat: 33098/2013.01.17

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról.
Képviselésében eljár: OTP és Ker. Bank Rt. Közép-Dunántúli Régió Székesfehérvár, Özs u.13. azzal,
hogy a 38199-3/2006. számú határozattal bejegyzett jelzálogjogot megelőző jelzálograngsorban
tulajdonos nem alapít újabb jelzálogjogot.
jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16

Egyesítő bejegyző határozat, érkezési idő: 40099/3/2011.05.18

Törölő határozat: 46033/2013.04.19

Egyetemleges jelzálogjog 80 000 000 FT, azaz nyolcvanmillió FT tőke és járuléka erejéig, az
okiratban foglalt tartalommal.
Képviselésében eljár: Raiffeisen Bank Zrt. 8000 Székesfehérvár, Távirda u 1., A
WO-K-36/2011. számú szerződés biztosítására., Egyetemleges a pákozdai belterületi 119/3,
119/5, 1307, 1340, 2134/18, 2134/19, 2134/20, 2134/21, 2134/22, 2134/23, 2134/24, 2134/25,
2134/26, 2134/27, 2134/28, 2134/34, 2134/35, 2134/36, 2134/37, 2134/38, 2134/39, 2134/40,
2134/41, 2134/52, 2134/56, 2134/57, 2134/59, 2134/68, 2134/78, 2134/80, 2134/81, 2134/82
helyrajzi számú ingatlanokkal.
jogosult:

név: RAIFFEISEN BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10198014
cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 6.

Folytatás a következő lapon

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levellezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/122961/2019

2019.11.12

PÁKOZD

Szektor : 52

Helyterület 2134/79 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 50096/3/2011.05.18

törölő határozat: 35098/2013.01.17

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról.

utalás: III/4.

jogosult:

név: RAIPFEISEN BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10198014

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 6.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 64348/2/2012.10.01

törölő határozat: 31788/2/2013/2012.10.01

Egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzési kérelem elutasítása .

jogosult:

név: RAIPFEISEN BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10198014

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 6.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 64348/2/2012.10.01

törölő határozat: 31788/2/2013/2012.10.01

Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról, feljegyzés iránti kérelem elutasítása .

jogosult:

név: RAIPFEISEN BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10198014

cím : 1054 BUDAPEST V.KER. Akadémia utca 6.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 41750/7/2017.04.06

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

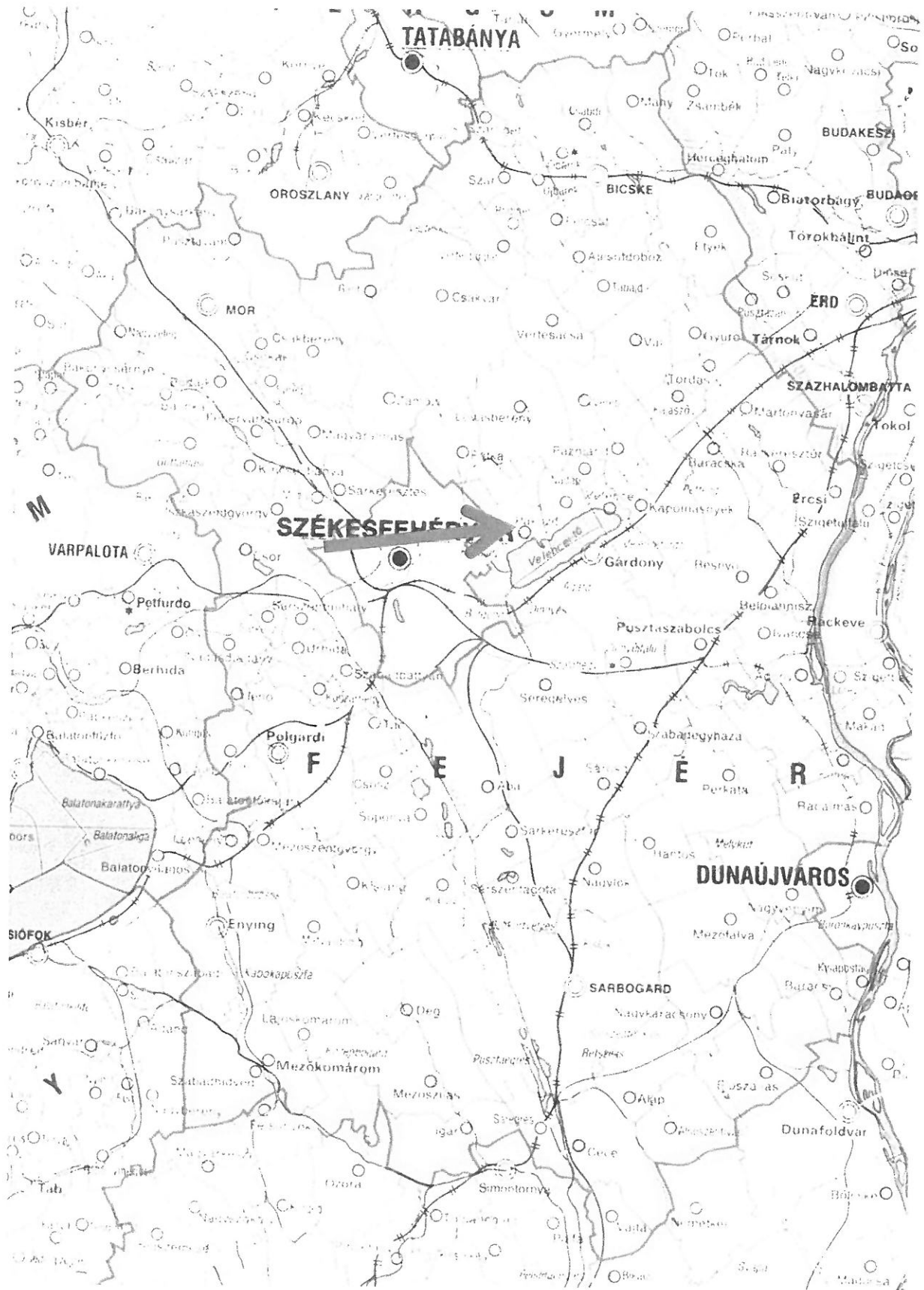
név: REGIA BUILDING INVEST KFT törzsszám: 25878224

cím : 1076 BUDAPEST VII.KER. Thököly ut 22. 2.emelet 18

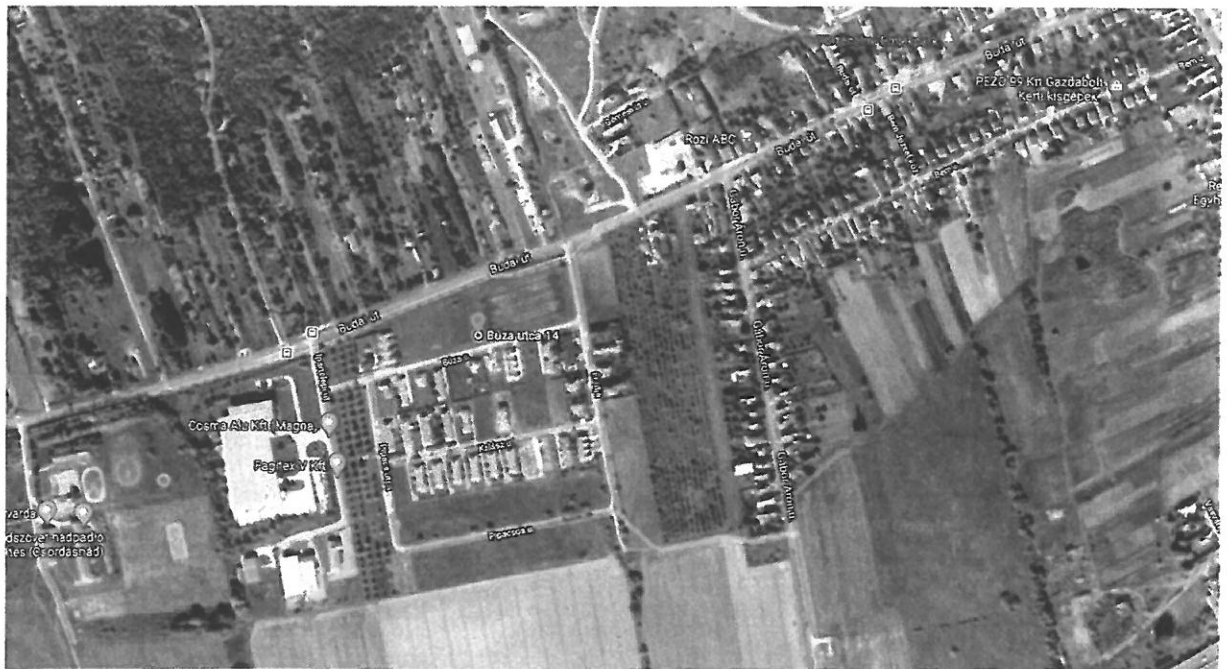
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

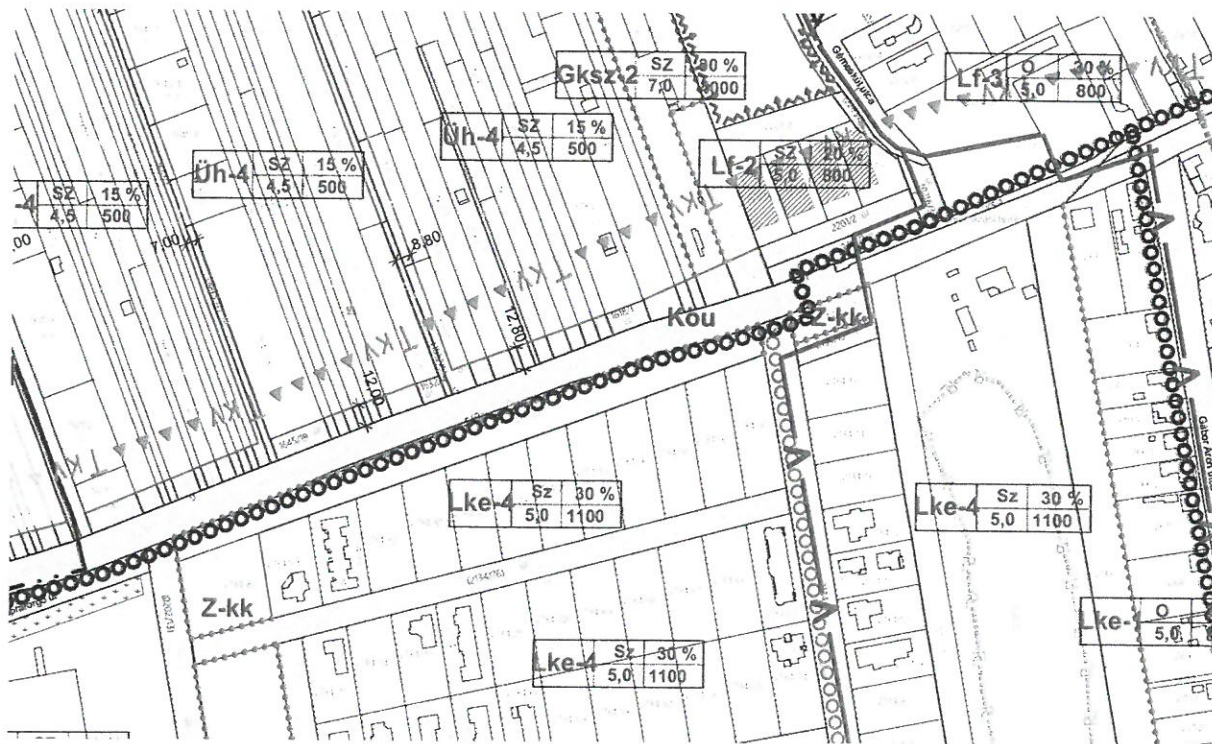
8095 Pákozdi, belterület 2134/79 Hrsz



8095 Pákozd, belterület 2134/79 Hrsz



Szabályozási terv / HÉSZ részlet



Kertvárosias lakóterület

32. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a. lakó;
- b. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató (kivéve az önálló italbolt és üzemanyagtöltő);
- c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d. kulturális;
- e. szállás jellegű;
- f. sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein két főépület és egy melléképület építhető. Amennyiben a telek területe a 1000 m² alatti, a telken legfeljebb két önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el. Az 1000 m²-t meghaladó telkeken legfeljebb négy önálló rendeltetési egység és egy melléképület helyezhető el az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a. trágyatároló;
- b. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az Lke-4 jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

3.		Kertvárosias lakóterületek						
4. 4.	Lke-1	O	16	800	30	5,0	50	
5. 6.	Lke-2	SZ	16	900	30	5,5	50	
6. 7.	Lke-3	O	16	700	30	5,5	50	
7.	Lke-4	SZ	18	1100	30	5,0	50	

8095 Pákozd, belterület 2134/79 Hrsz

e-közműterkép



8095 Pákozd, belterület 2134/79 Hrsz

Fényképek



CM



Handwritten signature



Pákozd Nagyközség Polgármestere

8095 Pákozd, Hősök tere 9.

Tel.: 22-258-415, 06-30-140-4004

E-mail: polgarmester@pakozd.hu

Tárgy: Tájékoztatás a veszélyhelyzettel összefüggő adóbevételek csökkentéséről

Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Az előterjesztést készítette: Szabadi-Gál Rita jegyző

Melléklet: -

A tárgyalás módja: Az előterjesztést **nyílt ülésen** kell tárgyalni.

A szavazás módja: A döntéshozatal **egyszerű többséget** (a jelenlévő önkormányzati képviselők több, mint felének igen szavazata) igényel.

ELŐTERJESZTÉS

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 29. napján tartandó rendes nyílt ülésére:

2. Napirendi pont: Tájékoztatás a veszélyhelyzettel összefüggő adóbevételek csökkentéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

1.A Magyarország 2020. évi központi költségvetésének a veszélyhelyzettel összefüggő eltérő szabályairól alkotott 92/2020. (IV. 6.) számú Kormányrendelet alapján, a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 37. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározottaktól eltérően **a gépjárműadóról szóló törvény alapján a belföldi gépjárművek után a települési önkormányzatot az általa 2020. évben beszedett gépjárműadó nem illeti meg**, az a XLVI. Járvány Elleni Védekezési Alap fejezet bevételét képezi.

Fenti rendelkezés alapján Pákozd Nagyközség Önkormányzata 2020. évi költségvetésében tervezett 34.805.000,- Ft gépjárműadó bevétel eredetileg helybenmaradó 40%-a is teljes egészében „elvonásra” került. A **2020. évi gépjárműadó bevétel** tehát, a tervezett 13.922.000,- Ft-al szemben **nulla forint** lesz.

2.A Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak mérséklése érdekében szükséges adózási könnyítésekről szóló 140/2020. (IV. 21.) Korm. rendelet 5 §-a alapján 2020. április 26-tól 2020. december 31-ig terjedő időszakban eltöltött vendégéjszaka utáni **idegenforgalmi adót az adó alanyának nem kell megfizetnie**, az adó beszedésére kötelezettnek nem kell beszednie, befizetne.

Fenti rendelkezés alapján Pákozd Nagyközség Önkormányzata 2020. évi költségvetésében tervezett 480.000,- Ft idegenforgalmi adó bevételnek csak töredéke várható.

3.A Gazdaságvédelmi Akcióterv keretében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak mérséklése érdekében szükséges adózási könnyítésekről szóló 140/2020. (IV. 21.) Korm. rendelet 1 §-a alapján az adó alanya 2020. április 22. és 2020. szeptember 30-a között esedékessé váló éves és soron kívüli **helyi iparüzési adóbevallás-benyújtási kötelezettségét** és az ezzel egyidejűleg teljesítendő **adófizetési kötelezettségét**, valamint a következő adóelőleg-fizetési időszakra szóló adóelőleg bevallás benyújtási kötelezettségét **2020. szeptember 30-ig** teljesítheti.

Fentieknek megfelelően tehát az iparüzésiadó bevallás és ezzel összefüggésben **fizetendő iparüzési adó** megfizetésének határideje május 31-ről **szeptember 30-ra módosult**. Ennek megfelelően Pákozdi Nagyközség Önkormányzata 2020. évi költségvetésében tervezett iparüzési adó bevétel május 31-ig várt része szeptember 30-ra realizálódik.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint a határozati javaslat jóváhagyására.

Pákozdi, 2020. június 23.

Kardos Ádám
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2020. (....) önkormányzati határozata

tájékoztatás elfogadásáról

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete tudomásul vette a veszélyhelyzettel összefüggő adóbevételek csökkentéséről szóló tájékoztatást.

Felelős: Kardos Ádám polgármester
Határidő: azonnal

Pákozdi, 2020. június 24.

Kardos Ádám
polgármester



Pákozd Nagyközség Polgármestere

8095 Pákozd, Hősök tere 9.

Tel.: 22-258-415, 06-30-140-4004

E-mail: polgarmester@pakozd.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Kardos Ádám polgármester

Az előterjesztést készítette: Szabadi-Gál Rita jegyző

Melléklet: rendelettervezet

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

A tárgyalás módja: Az előterjesztést **nyílt ülésen** kell tárgyalni.

A szavazás módja: A döntéshozatal **minősített többséget** (a megválasztott önkormányzati képviselők több, mint felének igen szavazata) igényel.

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 29. napján tartandó rendes nyílt ülésére:

3. Napirendi pont: Az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló önkormányzati rendeletről a képviselő-testület a 2017. május 29.-i soros ülésén döntött és megalkotta a 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendeletet, amelyet azóta módosított.

Javaslom az indokolás szerint a jogszabály módosítását.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a értelmében, a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzése során felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A hatásvizsgálatot elkészítettük és az előterjesztés mellékleteként csatoljuk.

Szintén elkészítettük a fenti törvény 18.§-ában foglaltak szerint a rendelet tervezet indokolását.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a **rendelet-tervezetet** az előterjesztés szerinti formában és tartalommal elfogadni szíveskedjenek.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a értelmében, a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzése során felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A hatásvizsgálatot elkészítettük és az előterjesztés mellékleteként csatoljuk. Szintén elkészítettük a fenti törvény 18.§-ában foglaltak szerint a rendelet tervezet indokolását.

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló többször módosított önkormányzati rendelete szabályozza, melynek elfogadásáról a T. Képviselő-testület 2017. májusi soros ülésén döntött és megalkotta a 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendeletet, amelyet azóta többször módosított.

Javaslom az indokolás szerint ismételtén a jogszabály módosítását.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§-a értelmében, a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzése során felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a képviselő-testületet tájékoztatni kell. A hatásvizsgálatot elkészítettük és az előterjesztés mellékleteként csatoljuk.

Szintén elkészítettük a fenti törvény 18.§-ában foglaltak szerint a rendelet tervezet indokolását.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a **rendelet-tervezetet** az előterjesztés szerinti formában és tartalommal elfogadni szíveskedjenek.

Pákozd, 2020. június 24.

Tisztelettel:

Kardos Ádám
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP
Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2020 (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának
szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény – a továbbiakban: Jat. – 17. § (1)-(2) bekezdése értelmében

„A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaiból igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.”

A rendelet-tervezet **társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai**: hatékony önkormányzati vagyongazdálkodás, vagyonsökkenés, vagyonnövekmény.

A rendeletben foglaltak végrehajtásának **környezetre gyakorolt hatása, egészségi következménye** nincs.

A rendelet-tervezet **adminisztratív terheket befolyásoló hatása**: az adminisztratív terhek nem növekednek.

A **jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**: vagyongazdálkodás eredményessége, jogkövető magatartás

A **jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak, pótlólagos erőforrásokat nem követel meg.

INDOKOLÁS

Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2020 (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának
szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

A Jat. 18.§ (1)-(2) bekezdése rögzíti, hogy *„A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait.*

(2) *A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20.§ szerinti egyeztetési kötelezettségről.”*

Vagyonnövekedés/vagyonsökkenés/módosítások okán szükséges a rendeletmódosítás az alábbi ingatlanok vonatkozásában:

helyrajzi szám	megnevezés	terület nagysága (ha m2)	megjegyzés
73/5	kivett közpark	2.2394	telekalakítás során megszűnt
73/6	kivett közút	0.1657	telekalakítás során létrejött
73/7	kivett, beépítetlen terület	0.8300	telekalakítás során létrejött
73/8	kivett közpark	1.2437	telekalakítás során létrejött

Képviselő-testületi döntés született arról [53/2019 (IV.17.)], hogy a 73/5 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a képviselő-testület elfogadja a Grand Mentor Kft. vételi ajánlatát, 10.000 Ft/ÁFA/m² áron.

A 73/5 hrsz.-ú ingatlan (Bella tó melletti park) **az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelete szerint forgalomképtelen vagyon.**

Nevezett ingatlan telekalakításról készült változási vázrajzot Kovács Barnabás földmérő elvégezte, melynek következtében a 73/5 hrsz.-ú *kivett közpark* művelési ágú ingatlan megszűnése során kialakulna a 73/6 hrsz.-ú *kivett közút*, a 73/7 hrsz.-ú *kivett beépítetlen terület* és a 73/8 hrsz.-ú *kivett közpark* művelési ágú ingatlan. Nevezett ingatlan telekalakításához a szakhatósági állásfoglalást Gárdony Város Jegyzője 2020. március 11. napján megadta.

A 73/5 hrsz.-ú ingatlan a forgalomképtelen vagyontárgy között szerepel, telekalakítás után onnan törülésre kerül. Forgalomképtelen vagyontárgy a telekalakítás után a 73/6 hrsz.-ú kivett közút és a 73/8 hrsz.-ú kivett közpark. Forgalomképes vagyon a telekalakítás után a 73/7 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület, melynek értékesítésével az önkormányzat bevétele növekedne.

Gál Krisztián ingatlanértékelő a terület forgalmi érték meghatározását elkészítette 2020. június 8. napjával.

A Pákozd 73/5 hrsz.-ú kivett közpark a telekalakítás során kialakult 3 hrsz. szerint az alábbi jellemzőkkel bír:

- 73/6 hrsz.-ú kivett közút, forgalmi értéke 7 500 000 Ft+ÁFA forgalomképtelen vagyon
- 73/7 hrsz.-ú kivett beépítetlen terület, forgalmi értéke 83 000 000 Ft+ÁFA, forgalomképes vagyon
- 73/8 hrsz.-ú kivett közpark, forgalmi értéke 53 500 000 Ft+ÁFA, forgalomképtelen vagyon

**Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2020 (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának
szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában és (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól a következőket rendeli el:

- 1.§ Pákozdi Nagyközség Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- 2.§ A R. 3. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.
- 3.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Kardos Ádám
polgármester

Szabadi-Gál Rita
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2020. napján ... órakor kihirdetésre került.

Szabadi-Gál Rita
jegyző

I. TÖRZSVAGYON

I/1. FORGALOMKÉPTELEN VAGYON

Naplószám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk.%	Önk.tul(m2)	Bruttó	Becsült
12	Pákozd	15/1/1	21124	1	Iskola utca /Aszfaltos/	ISKOLA UTCA	2175	100	2175	24 803 778 Ft	24 804 271 Ft
224	Pákozd	15/7/1	21124	1	Íngökő utca /Földút/	ÍNGÖKŐ UTCA	10133	100	10133	15 396 455 Ft	15 264 455 Ft
14	Pákozd	21/1/1	21124	1	Arany János utca /Aszfaltos/	ARANY J. UTCA	2610	100	2610	29 027 149 Ft	29 027 149 Ft
15	Pákozd	22/1/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA 28	471	100	471	7 962 678 Ft	7 962 678 Ft
16	Pákozd	22/5/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	261	100	261	4 658 596 Ft	4 658 596 Ft
239	Pákozd	23/2/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	211	100	211	572 000 Ft	572 000 Ft
223	Pákozd	24/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	201	100	201	1 062 203 Ft	1 062 203 Ft
354	Pákozd	25/3/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	214	100	214	182 000 Ft	182 000 Ft
248	Pákozd	26/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	222	100	222	1 895 460 Ft	1 895 460 Ft
249	Pákozd	27/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	211	100	211	1 709 514 Ft	1 709 514 Ft
250	Pákozd	28/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	207	100	207	1 707 514 Ft	1 707 514 Ft
251	Pákozd	29/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	210	100	210	1 708 514 Ft	1 708 514 Ft
252	Pákozd	30/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	218	100	218	1 778 987 Ft	1 778 987 Ft
17	Pákozd	31/1/1	21127	1	Gyalogút /Arany J. -Farkaskő között/	FARKASKŐ UTCA	472	100	472	360 000 Ft	360 000 Ft
253	Pákozd	32/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	222	100	222	1 806 987 Ft	1 806 987 Ft
254	Pákozd	33/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	228	100	228	1 627 460 Ft	1 627 460 Ft
255	Pákozd	34/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	223	100	223	1 716 987 Ft	1 716 987 Ft
256	Pákozd	35/2/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	207	100	207	1 664 514 Ft	1 664 514 Ft
257	Pákozd	36/3/1	21124	1	Farkaskő utca /Aszfaltos/	FARKASKŐ UTCA	221	100	221	1 761 987 Ft	1 761 987 Ft
18	Pákozd	37/1/1	21124	1	Damjanich utca /Aszfaltos/	DAMJANICH UTCA	4801	100	4801	45 554 418 Ft	45 554 418 Ft
19	Pákozd	42/1/1	21124	1	Damjanich-Rákóczi utat összekötő út /Aszfaltos/	DAMJANICH UTCA	720	100	720	1 795 000 Ft	1 795 000 Ft
527	Pákozd	52/3/1	1	1	Köztérület	KÖZTÉRÜLET	381	100	381	6 459 324 Ft	4 137 000 Ft
528	Pákozd	60/3/1	1	1	Köztérület	KÖZTÉRÜLET	214	100	214	107 000 Ft	107 000 Ft
529	Pákozd	61/3/1	1	1	Köztérület	KÖZTÉRÜLET	222	100	222	111 000 Ft	111 000 Ft
530	Pákozd	62/2/1	1	1	Köztérület	KÖZTÉRÜLET	173	100	173	87 000 Ft	87 000 Ft
241	Pákozd	67/3/1	21124	1	Rákóczi utca /Aszfaltos/	RÁKÓCZI UTCA 1- 13	245	100	245	1 031 686 Ft	1 031 686 Ft
189	Pákozd	71/5/1	21124	1	Közút /Betonos/	NÉVTELEN	123	100	123	734 092 Ft	734 092 Ft
20	Pákozd	72/1/1	21124	1	Rákóczi utca /Aszfaltos/	RÁKÓCZI UTCA	8702	100	8702	44 827 330 Ft	44 827 330 Ft
449	Pákozd	72/3/1	21124	1	Panoráma utca /Földút/	PANORÁMA UTCA PANORÁMA UTCA	5096	100	5096	9 631 040 Ft	9 631 042 Ft
448	Pákozd	72/24/1	21124	1	Panoráma utca /Földút/	PANORÁMA UTCA	1855	100	1855	36 449 314 Ft	36 449 314 Ft
21	Pákozd	73/1/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	RÁKÓCZI UTCA	3932	100	3932	15 676 000 Ft	15 676 000 Ft
22	Pákozd	73/2/1	21129	1	Bella parkoló	RÁKÓCZI UTCA	903	100	903	4 425 000 Ft	4 425 000 Ft
23	Pákozd	73/3/1	3	1	Közpark	RÁKÓCZI UTCA	26368	100	26368	18 458 000 Ft	18 458 000 Ft
439	Pákozd	73/4/1	2	1	Bella-tó	NÉVTELEN	3974	100	3974	2 190 000 Ft	2 190 000 Ft
243	Pákozd	73/5/1	3	4	Bella-tó melletti park	NÉVTELEN	22394	400	22394	16 796 000 Ft	16 796 000 Ft
24	Pákozd	75/1/1	21124	1	Ady Endre utca /Aszfaltos/	ADY ENDRE UTCA	5056	100	5056	37 470 658 Ft	37 470 658 Ft
25	Pákozd	95/1/1	21534	1	Árok /Ady u. 9-11 sz házak között/	ADY ENDRE UTCA 9- 11	332	100	332	283 000 Ft	283 000 Ft
26	Pákozd	97/4/1	21124	1	Közút /Földút/	RÁKÓCZI-ADY E UTCA Között	170	100	170	113 000 Ft	113 000 Ft
321	Pákozd	102/3/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	224	100	224	760 000 Ft	760 000 Ft
322	Pákozd	102/4/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	66	100	66	376 000 Ft	376 000 Ft
323	Pákozd	104/3/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	168	100	168	2 501 474 Ft	2 501 474 Ft
324	Pákozd	104/4/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	229	100	229	777 000 Ft	777 000 Ft
27	Pákozd	105/1/3	21124	1	Bella köz /Aszfaltos/	BELLA Köz	907	100	907	8 341 145 Ft	8 341 145 Ft
29	Pákozd	119/2/1	21124	1	Akácfa utca /Földút/	AKÁCFA UTCA	6641	100	6641	49 192 630 Ft	49 192 630 Ft
220	Pákozd	119/3/1	1	1	Köztérület /Akácfa u.-Bella patak/	AKÁCFA UTCA	6645	100	6645	3 323 000 Ft	3 323 000 Ft
221	Pákozd	119/5/1	1	1	Köztérület /Akácfa u.-Bella patak/	AKÁCFA UTCA	9458	100	9458	4 729 000 Ft	4 729 000 Ft
225	Pákozd	124/1/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	10	100	10	41 000 Ft	41 000 Ft
226	Pákozd	126/4/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	144	100	144	677 000 Ft	677 000 Ft
30	Pákozd	143/1/1	21124	1	József Attila utca /Aszfaltos/	JÓZSEF ATTILA UTCA	4066	100	4066	51 285 131 Ft	50 247 164 Ft
31	Pákozd	166/1/1	21534	1	Árok /Árvácska-Jókai u. között	JÓZSEF ATTILA UTCA	76	100	76	115 000 Ft	115 000 Ft
32	Pákozd	172/1/1	4	1	Temető	JÓKAI UTCA	15120	100	15120	7 860 792 Ft	7 159 000 Ft
33	Pákozd	173/1/1	21124	1	Jókai utca /Aszfaltmakadám/	JÓKAI UTCA	5545	100	5545	38 519 829 Ft	38 519 829 Ft
34	Pákozd	185/1/1	21124	1	Jókai utca /Aszfaltos/	JÓKAI UTCA	4783	100	4783	14 496 842 Ft	14 496 842 Ft
36	Pákozd	187/1/1	3	1	Templom kert	NINCS	1021	100	1021	762 000 Ft	862 000 Ft
37	Pákozd	189/1/1	21124	1	Templom sor /Aszfaltmakadám/	TEMPLOM SOR	1744	100	1744	12 650 576 Ft	12 650 576 Ft
38	Pákozd	189/4/1	21124	1	Közút /Aszfaltmakadám/	NÉVTELEN	2757	100	2757	2 100 752 Ft	2 212 000 Ft
40	Pákozd	203/1/1	21534	1	Árok /Jókai-Táncsics u./	JÓKAI UTCA	282	100	282	268 000 Ft	268 000 Ft
41	Pákozd	212/1/1	21124	1	Táncsics utca /Aszfaltos/	TÁNCSICS UTCA	3982	100	3982	104 190 173 Ft	129 490 160 Ft
42	Pákozd	220/1/1	21124	1	Temető köz /Aszfaltmakadám/	TEMETŐ Köz	770	100	770	3 516 000 Ft	3 516 000 Ft
43	Pákozd	243/1/1	21124	1	"Kis" Budai út /Földút/	"KIS" BUDAI út	1415	100	1415	1 479 000 Ft	1 479 000 Ft
522	Pákozd	258/1/1	21124	1	Gémeskút utca /Földút/	GÉMESKÚT UTCA	419	100	419	251 000 Ft	251 000 Ft
44	Pákozd	258/2/1	21534	1	Árok	NÉVTELEN	397	100	397	410 000 Ft	410 000 Ft
45	Pákozd	270/1/1	21534	1	Árok /Gábor Á u./	GÁBOR Á. UTCA 11- 13	137	100	137	151 000 Ft	151 000 Ft
46	Pákozd	310/1/1	21534	1	Árok /Bem úm 24-26. sz. között/	BEM UTCA 24- 26	171	100	171	188 000 Ft	188 000 Ft
47	Pákozd	311/1/1	21124	1	Bem utca /Aszfaltos/	BEM UTCA	10556	100	10556	51 417 059 Ft	51 417 059 Ft
48	Pákozd	333/1/1	21124	1	Bem köz /Aszfaltos/	BEM Köz	687	100	687	32 754 460 Ft	32 754 460 Ft
49	Pákozd	343/1/1	21534	1	Árok /Budai u. 39-41. sz. között/	BEM Köz 39- 41	282	100	282	310 000 Ft	310 000 Ft
325	Pákozd	386/2/1	21124	1	Vasvári Pál utca /Aszfaltos/	VASVÁRI PÁL UTCA	323	100	323	2 236 734 Ft	2 236 734 Ft
326	Pákozd	392/2/1	21124	1	Vasvári Pál utca /Aszfaltos/	VASVÁRI PÁL UTCA	314	100	314	2 810 095 Ft	2 810 082 Ft
327	Pákozd	393/2/1	21124	1	Vasvári Pál utca /Aszfaltos/	VASVÁRI PÁL UTCA	387	100	387	2 579 904 Ft	2 579 904 Ft
52	Pákozd	434/3/1	21124	1	Kossuth utca /Aszfaltos/	KOSSUTH UTCA	23580	100	23580	98 171 617 Ft	98 171 617 Ft
53	Pákozd	434/4/1	21124	1	Szabadságarcos utca /Aszfaltos/	SZABADSÁGHARCOS UTCA	1944	100	1944	45 422 636 Ft	45 422 636 Ft
54	Pákozd	435/1/1	21124	1	Petőfi utca /Aszfaltos/	PETŐFI UTCA	5333	100	5333	56 831 821 Ft	56 831 821 Ft
55	Pákozd	464/1/1	21124	1	Templom köz /Aszfaltmakadám/	TEMPLOM Köz	837	100	837	1 813 000 Ft	1 813 000 Ft
58	Pákozd	507/3/1	21124	1	Kossuth utca /Aszfaltos/	KOSSUTH UTCA	5174	100	5174	67 256 537 Ft	67 256 537 Ft
59	Pákozd	507/4/1	21124	1	Petőfi Sándor utca /Aszfaltos/	PETŐFI UTCA	6984	100	6984	49 612 150 Ft	49 612 150 Ft
152	Pákozd	507/5/1	3	1	Közpark /Hősök tere/	HŐSÖK TERE	8229	100	8229	14 156 214 Ft	13 719 000 Ft
328	Pákozd	554/3/1	21124	1	Közút /Aszfaltos/	NÉVTELEN	99	100	99	261 000 Ft	261 000 Ft

Naplószám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önk.tu(m2)	Bruttó	Becsült
358	Pákozd	1029/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	152	100	152	76 000 Ft	76 000 Ft
359	Pákozd	1031/3/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	82	100	82	39 000 Ft	39 000 Ft
240	Pákozd	1205/1/	21124	1	Rózsa utca /Foldút/	RÓZSA UTCA	61	100	61	886 630 Ft	886 630 Ft
304	Pákozd	1205/4/	21124	1	Rózsa utca /Foldút/	RÓZSA UTCA	34	100	34	383 270 Ft	383 270 Ft
114	Pákozd	1212/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	49	100	49	25 000 Ft	25 000 Ft
408	Pákozd	1212/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	48	100	48	25 000 Ft	25 000 Ft
409	Pákozd	1213/1/	1	1	Közüterület	NEVTELEN	1988	1,6	31,808	13 000 Ft	13 000 Ft
305	Pákozd	1215/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	134	100	134	69 000 Ft	69 000 Ft
440	Pákozd	1217/3/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	70	100	70	36 000 Ft	36 000 Ft
307	Pákozd	1231/5/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	52	100	52	26 000 Ft	26 000 Ft
115	Pákozd	1235/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	22	100	22	10 000 Ft	10 000 Ft
353	Pákozd	1235/2/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	559	100	559	31 000 Ft	31 000 Ft
296	Pákozd	1243/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	50	100	50	27 000 Ft	27 000 Ft
297	Pákozd	1245/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	80	100	80	42 000 Ft	42 000 Ft
298	Pákozd	1251/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	78	100	78	41 000 Ft	41 000 Ft
299	Pákozd	1260/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	76	100	76	39 000 Ft	39 000 Ft
300	Pákozd	1265/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	76	100	76	37 000 Ft	37 000 Ft
301	Pákozd	1273/5/	21124	1	Szegfü utca /Foldút/	SZEGFÜ UTCA	81	100	81	130 989 Ft	130 989 Ft
302	Pákozd	1276/1/	21124	1	Szegfü utca /Foldút/	SZEGFÜ UTCA	109	100	109	197 060 Ft	197 060 Ft
303	Pákozd	1299/3/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	30	100	30	14 000 Ft	14 000 Ft
117	Pákozd	1316/2/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	108	100	108	52 000 Ft	52 000 Ft
258	Pákozd	1317/3/	21124	1	Zalka Máté utca /Foldút/	ZALKA MÁTÉ UTCA	58	100	58	749 830 Ft	749 830 Ft
260	Pákozd	1317/6/	21124	1	Közü /Foldút/	PÁSKOM	233	100	233	114 000 Ft	114 000 Ft
261	Pákozd	1319/3/	21124	1	Közü /Foldút/	PÁSKOM	58	100	58	28 000 Ft	28 000 Ft
262	Pákozd	1319/6/	21124	1	Közü /Foldút/	PÁSKOM	216	100	216	112 000 Ft	112 000 Ft
263	Pákozd	1320/4/	21124	1	Közü /Foldút/	PÁSKOM	459	100	459	233 000 Ft	233 000 Ft
264	Pákozd	1329/3/	21124	1	Közü /Foldút/	PÁSKOM	220	100	220	107 000 Ft	107 000 Ft
244	Pákozd	1336/2/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	113	100	113	62 000 Ft	62 000 Ft
245	Pákozd	1336/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	30	100	30	15 000 Ft	15 000 Ft
246	Pákozd	1337/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	61	100	61	30 000 Ft	30 000 Ft
247	Pákozd	1337/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	252	100	252	132 000 Ft	132 000 Ft
265	Pákozd	1343/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	57	100	57	28 000 Ft	28 000 Ft
266	Pákozd	1343/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	180	100	180	97 000 Ft	97 000 Ft
267	Pákozd	1344/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	75	100	75	38 000 Ft	38 000 Ft
119	Pákozd	1345/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	219	100	219	105 000 Ft	105 000 Ft
268	Pákozd	1350/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	95	100	95	45 000 Ft	45 000 Ft
269	Pákozd	1350/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	228	100	228	110 000 Ft	110 000 Ft
270	Pákozd	1360/2/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	229	100	229	112 000 Ft	112 000 Ft
271	Pákozd	1360/6/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	105	100	105	55 000 Ft	55 000 Ft
272	Pákozd	1372/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	90	100	90	46 000 Ft	46 000 Ft
273	Pákozd	1372/4/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	230	100	230	115 000 Ft	115 000 Ft
274	Pákozd	1372/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	81	100	81	41 000 Ft	41 000 Ft
275	Pákozd	1374/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	119	100	119	58 000 Ft	58 000 Ft
276	Pákozd	1374/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	236	100	236	113 000 Ft	113 000 Ft
277	Pákozd	1374/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	82	100	82	44 000 Ft	44 000 Ft
278	Pákozd	1375/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	106	100	106	48 000 Ft	48 000 Ft
279	Pákozd	1375/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	228	100	228	110 000 Ft	110 000 Ft
280	Pákozd	1375/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	81	100	81	35 000 Ft	35 000 Ft
281	Pákozd	1382/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	29	100	29	14 000 Ft	14 000 Ft
282	Pákozd	1382/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	109	100	109	51 000 Ft	51 000 Ft
283	Pákozd	1382/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	46	100	46	23 000 Ft	23 000 Ft
284	Pákozd	1383/4/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	114	100	114	54 000 Ft	54 000 Ft
285	Pákozd	1383/6/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	48	100	48	31 000 Ft	31 000 Ft
286	Pákozd	1384/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	458	100	458	286 000 Ft	286 000 Ft
287	Pákozd	1384/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	147	100	147	67 000 Ft	67 000 Ft
288	Pákozd	1387/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	21	100	21	9 000 Ft	9 000 Ft
289	Pákozd	1387/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	122	100	122	57 000 Ft	57 000 Ft
290	Pákozd	1387/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	50	100	50	24 000 Ft	24 000 Ft
124	Pákozd	1388/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	459	100	459	259 000 Ft	259 000 Ft
291	Pákozd	1393/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	72	100	72	33 000 Ft	33 000 Ft
292	Pákozd	1393/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	70	100	70	32 000 Ft	32 000 Ft
293	Pákozd	1394/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	90	100	90	41 000 Ft	41 000 Ft
294	Pákozd	1394/4/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	234	100	234	108 000 Ft	108 000 Ft
295	Pákozd	1394/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	83	100	83	39 000 Ft	39 000 Ft
360	Pákozd	1402/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	62	100	62	24 000 Ft	24 000 Ft
361	Pákozd	1402/4/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	220	100	220	115 000 Ft	115 000 Ft
362	Pákozd	1402/7/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	62	100	62	30 000 Ft	30 000 Ft
363	Pákozd	1405/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	66	100	66	29 000 Ft	29 000 Ft
364	Pákozd	1405/3/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	230	100	230	117 000 Ft	117 000 Ft
365	Pákozd	1405/5/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	92	100	92	46 000 Ft	46 000 Ft
366	Pákozd	1410/1/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	26	100	26	15 000 Ft	15 000 Ft
367	Pákozd	1410/3/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	112	100	112	59 000 Ft	59 000 Ft
368	Pákozd	1411/3/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	33	100	33	19 000 Ft	19 000 Ft
369	Pákozd	1411/5/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	53	100	53	30 000 Ft	30 000 Ft
370	Pákozd	1412/3/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	117	100	117	63 000 Ft	63 000 Ft
371	Pákozd	1412/5/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	45	100	45	22 000 Ft	22 000 Ft
372	Pákozd	1414/4/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	225	100	225	122 000 Ft	122 000 Ft
373	Pákozd	1423/2/	21124	1	Muskáti utca /Foldút/	MUSKÁTI UTCA	40	100	40	20 000 Ft	20 000 Ft
125	Pákozd	1441/1/	21124	1	Közü /Foldút/	NEVTELEN	193	100	193	104 000 Ft	104 000 Ft
374	Pákozd	1441/4/	21124	1	Muskáti utca /Foldút/	MUSKÁTI UTCA	61	100	61	32 000 Ft	32 000 Ft
375	Pákozd	1446/1/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIJOM UTCA	62	100	62	33 000 Ft	33 000 Ft
376	Pákozd	1446/4/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIJOM UTCA	62	100	62	33 000 Ft	33 000 Ft
377	Pákozd	1448/3/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIJOM UTCA	76	100	76	33 000 Ft	33 000 Ft

Naplószám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utea+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önk.tul(m2)	Bruttó	Becsült
378	Pákozd	1448/6/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	76	100	76	41 000 Ft	41 000 Ft
379	Pákozd	1448/9/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	76	100	76	41 000 Ft	41 000 Ft
380	Pákozd	1452/1/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	55	100	55	29 000 Ft	29 000 Ft
381	Pákozd	1452/4/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	55	100	55	26 000 Ft	26 000 Ft
382	Pákozd	1455/1/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	52	100	52	26 000 Ft	26 000 Ft
383	Pákozd	1455/4/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	82	100	82	44 000 Ft	44 000 Ft
384	Pákozd	1456/1/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	64	100	64	33 000 Ft	33 000 Ft
385	Pákozd	1456/4/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	55	100	55	29 000 Ft	29 000 Ft
386	Pákozd	1460/3/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	117	100	117	61 000 Ft	61 000 Ft
387	Pákozd	1462/4/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	126	100	126	66 000 Ft	66 000 Ft
388	Pákozd	1472/3/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	52	100	52	234 740 Ft	234 740 Ft
389	Pákozd	1472/6/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	47	100	47	234 740 Ft	234 740 Ft
390	Pákozd	1473/1/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	54	100	54	235 740 Ft	235 740 Ft
391	Pákozd	1480/6/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	55	100	55	235 740 Ft	235 740 Ft
392	Pákozd	1480/9/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	82	100	82	418 732 Ft	418 732 Ft
393	Pákozd	1481/1/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	54	100	54	235 740 Ft	235 740 Ft
394	Pákozd	1481/4/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	104	100	104	469 480 Ft	469 480 Ft
395	Pákozd	1487/1/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	50	100	50	234 740 Ft	234 740 Ft
396	Pákozd	1487/4/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	78	100	78	395 858 Ft	395 858 Ft
397	Pákozd	1491/6/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	69	100	69	327 236 Ft	327 236 Ft
398	Pákozd	1491/9/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	52	100	52	234 740 Ft	234 740 Ft
399	Pákozd	1496/1/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	225	100	225	1 054 330 Ft	1 054 330 Ft
309	Pákozd	1508/3/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	249	100	249	123 000 Ft	123 000 Ft
310	Pákozd	1527/3/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	96	100	96	48 000 Ft	48 000 Ft
311	Pákozd	1530/3/	21124	1	Dália utca /Foldút/	DÁLIA UTCA	102	100	102	51 000 Ft	51 000 Ft
312	Pákozd	1533/4/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	80	100	80	40 000 Ft	40 000 Ft
313	Pákozd	1533/7/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	63	100	63	32 000 Ft	32 000 Ft
524	Pákozd	1537/1/	1	Közt. /Nefelejcs utca/	NEFELEJCS UTCA	106	100	106	53 000 Ft	53 000 Ft	
525	Pákozd	1537/4/	1	Közt. /Dália utca/	DÁLIA UTCA	78	100	78	39 000 Ft	39 000 Ft	
318	Pákozd	1539/1/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	30	100	30	17 000 Ft	17 000 Ft
319	Pákozd	1539/4/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	33	100	33	19 000 Ft	19 000 Ft
320	Pákozd	1540/3/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	39	100	39	22 000 Ft	22 000 Ft
314	Pákozd	1564/2/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	50	100	50	24 000 Ft	24 000 Ft
536	Pákozd	1565/3/	1	Közt. /Árvácska utca/	ÁRVÁCSKA UTCA	48	100	48	24 000 Ft	24 000 Ft	
537	Pákozd	1565/6/	1	Közt. /Árvácska utca/	ÁRVÁCSKA UTCA	46	100	46	23 000 Ft	23 000 Ft	
315	Pákozd	1577/1/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	12	100	12	5 000 Ft	5 000 Ft
316	Pákozd	1577/4/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	70	100	70	34 000 Ft	34 000 Ft
532	Pákozd	1589/1/	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	76	100	76	38 000 Ft	38 000 Ft	
531	Pákozd	1589/3/	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	25	100	25	13 000 Ft	13 000 Ft	
317	Pákozd	1592/4/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	23	100	23	11 000 Ft	11 000 Ft
308	Pákozd	1676/1/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	2639	100	2639	1 260 000 Ft	1 260 000 Ft
214	Pákozd	2001/1/	1	Közt. /Budai út/	BUDAI ÚT	203	100	203	80 000 Ft	80 000 Ft	
222	Pákozd	2002/1/	1	Közt. /Budai út/	BUDAI ÚT	203	100	203	102 000 Ft	102 000 Ft	
193	Pákozd	2033/1/	3	Jászóvár	DOMB UTCA	665	100	665	3 486 500 Ft	3 487 000 Ft	
206	Pákozd	2034/1/	21124	1	Széchenyi utca /Aszfaltos/	SZÉCHENYI UTCA	8050	100	8050	181 504 457 Ft	215 034 416 Ft
199	Pákozd	2062/5/	21124	1	Esze Tamás utca /Aszfaltmakadám/	ESZE TAMÁS UTCA	3080	100	3080	79 028 413 Ft	79 028 243 Ft
407	Pákozd	2111/1/	21124	1	Hegyalja utca /Aszfaltos/	HEGYALJA UTCA	953	100	953	13 491 470 Ft	13 552 470 Ft
131	Pákozd	2112/1/	21124	1	Rózsa utca /Foldút/	RÓZSA UTCA	1453	100	1453	14 955 035 Ft	15 606 035 Ft
132	Pákozd	2116/1/	2	Bella patak	NINCS	836	100	836	335 000 Ft	335 000 Ft	
133	Pákozd	2117/1/	21124	1	Paskomi utca /Foldút/	PÁSKOMI UTCA	324	100	324	172 000 Ft	172 000 Ft
134	Pákozd	2119/1/	21124	1	Viola utca /Foldút/	VIOLA UTCA	2959	100	2959	1 419 000 Ft	1 419 000 Ft
135	Pákozd	2120/1/	21124	1	Tátika utca /Foldút/	TÁTIKA UTCA	1139	100	1139	522 000 Ft	522 000 Ft
136	Pákozd	2121/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	2899	100	2899	1 243 000 Ft	1 243 000 Ft
406	Pákozd	2122/1/	21124	1	Tátika utca /Foldút/	TÁTIKA UTCA	3206	100	3206	1 414 000 Ft	1 414 000 Ft
137	Pákozd	2123/1/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	3060	100	3060	1 408 000 Ft	1 408 000 Ft
138	Pákozd	2124/1/	21124	1	Sáska utca /Foldút/	SÁSKA UTCA	1018	100	1018	1 738 980 Ft	1 322 666 Ft
139	Pákozd	2124/2/	21124	1	Szegfű utca /Foldút/	SZEGFŰ UTCA	4976	100	4976	7 955 011 Ft	7 720 011 Ft
140	Pákozd	2125/1/	21124	1	Orgona utca /Foldút/	ORGONA UTCA	487	100	487	246 000 Ft	246 000 Ft
141	Pákozd	2125/2/	21124	1	Muskáthi utca /Foldút/	MUSKÁTHI UTCA	2517	100	2517	1 256 000 Ft	1 256 000 Ft
142	Pákozd	2126/1/	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILIOM UTCA	1520	100	1520	709 000 Ft	709 000 Ft
143	Pákozd	2127/1/	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	1383	100	1383	5 886 374 Ft	5 886 374 Ft
144	Pákozd	2128/1/	21124	1	Nefelejcs utca /Foldút/	NEFELEJCS UTCA	996	100	996	456 000 Ft	456 000 Ft
145	Pákozd	2129/1/	21124	1	Hóvirág utca /Aszfaltos/	HÓVIRÁG UTCA	1656	100	1656	787 000 Ft	787 000 Ft
146	Pákozd	2130/1/	21124	1	Dália utca /Foldút/	DÁLIA UTCA	2049	100	2049	937 000 Ft	937 000 Ft
147	Pákozd	2131/1/	21124	1	Árvácska utca /Foldút/	ÁRVÁCSKA UTCA	1720	100	1720	11 670 171 Ft	11 871 171 Ft
458	Pákozd	2134/16/	21124	1	Közt. /Foldút/	NEVTELEN	549	100	549	6 347 579 Ft	6 332 000 Ft
453	Pákozd	2134/17/	21124	1	Ér utja /Foldút/	ÉR UTJA	6793	100	6793	45 410 141 Ft	35 941 000 Ft
454	Pákozd	2134/30/	21124	1	Pipacsos utca /Foldút/	PIPACOS UTCA	6912	100	6912	53 475 168 Ft	53 475 181 Ft
455	Pákozd	2134/53/	21124	1	Kalász utca /Foldút/	KALÁSZ UTCA	3787	100	3787	23 097 891 Ft	23 098 000 Ft
456	Pákozd	2134/76/	21124	1	Búza utca /Foldút/	BÚZA UTCA	4610	100	4610	28 650 158 Ft	28 650 045 Ft
517	Pákozd	2134/85/	1	Közt. /Budai út/	BUDAI ÚT	5644	100	5644	99 226 580 Ft	88 656 000 Ft	
518	Pákozd	2134/86/	1	Közt. /Pipacsos utca/	PIPACOS UTCA	12223	100	12223	37 989 000 Ft	37 989 000 Ft	
519	Pákozd	2134/87/	1	Közt. /Pipacsos utca/	PIPACOS UTCA	2019	100	2019	6 057 000 Ft	6 057 000 Ft	
520	Pákozd	2134/88/	1	Közt. /Budai út/	BUDAI ÚT	739	100	739	12 900 289 Ft	15 953 000 Ft	
523	Pákozd	2202/3/	1	Közt. /Gémeskút utca/	GÉMESKÚT UTCA	2281	100	2281	1 141 000 Ft	1 141 000 Ft	
443	Pákozd	05/1/	21125	1	Közt. /Külterület/	KÜLTERÜLET	7446	100	7446	1 663 000 Ft	1 663 000 Ft
2	Pákozd	08/1/	3	Erdő /Külterület/	KÜLTERÜLET	6635	100	6635	4 622 000 Ft	4 622 000 Ft	
410	Pákozd	09/1/	21125	1	Közt. /Külterület/	KÜLTERÜLET	5505	100	5505	462 000 Ft	462 000 Ft
546	Pákozd	020/18/	21126	1	Kerekpár út	KÜLTERÜLET	100	100	39 100 676 Ft	39 100 249 Ft	
233	Pákozd	027/1/	21125	1	Közt. /Külterület/	KÜLTERÜLET	7492	100	7492	1 781 000 Ft	1 781 000 Ft
411	Pákozd	031/1/	21125	1	Közt. /Külterület/	KÜLTERÜLET	1894	100	1894	426 000 Ft	426 000 Ft
412	Pákozd	040/1/	21125	1	Közt. /Külterület/	KÜLTERÜLET	4784	100	4784	1 196 000 Ft	1 196 000 Ft
3	Pákozd	042/1/	21534	1	Árok /Külterület/	KÜLTERÜLET	4416	100	4416	2 207 000 Ft	2 207 000 Ft

Naplósorszám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önk.tul(m2)	Bruttó	Becsült
413	Pákozd	043/2//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	2777	100	2777	705 000 Ft	705 000 Ft
414	Pákozd	045///	21534	1	Árok /Külterület/	KÜLTERÜLET	7126	100	7126	4 632 000 Ft	4 632 000 Ft
415	Pákozd	052///	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	5829	100	5829	1 618 000 Ft	1 618 000 Ft
416	Pákozd	053///	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	930	100	930	223 000 Ft	223 000 Ft
417	Pákozd	056/27//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	1406	100	1406	352 000 Ft	352 000 Ft
418	Pákozd	057///	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	2832	100	2832	806 000 Ft	806 000 Ft
419	Pákozd	058///	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	15601	100	15601	2 153 000 Ft	2 153 000 Ft
420	Pákozd	060/3//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	2571	100	2571	748 000 Ft	748 000 Ft
421	Pákozd	060/5//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	1203	100	1203	290 000 Ft	290 000 Ft
422	Pákozd	060/6//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	2791	100	2791	673 000 Ft	673 000 Ft
423	Pákozd	060/15//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	4971	100	4971	1 173 000 Ft	1 173 000 Ft
4	Pákozd	063///	21125	1	Kerekpár út és Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	2653	100	2653	2 355 844 Ft	2 356 000 Ft
442	Pákozd	068///	21534	1	Kerekpár út és Árok /Külterület/	KÜLTERÜLET	3732	100	3732	2 999 450 Ft	2 999 000 Ft
424	Pákozd	072/3//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	2270	100	2270	227 000 Ft	227 000 Ft
553	Pákozd	072/21//	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	521	100	521	104 200 Ft	104 200 Ft
5	Pákozd	077///	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	4043	100	4043	1 177 000 Ft	1 177 000 Ft
150	Pákozd	081///	21125	1	Közüti /Külterület/	KÜLTERÜLET	28778	100	28778	5 877 000 Ft	5 877 000 Ft
8	Pákozd	095///	1	1	Parti sáv /Külterület/	KÜLTERÜLET	264	100	264	528 000 Ft	528 000 Ft
425	Pákozd	0201///	21125	1	Közüti /Külterület/	NEVTELEN	3104	100	3104	488 000 Ft	488 000 Ft
457	Pákozd	0202/13//	21125	1	Napraforgó út /Külterület/	NAPRAFORGÓ ÚT	5232	100	5232	29 991 995 Ft	29 992 000 Ft
521	Pákozd	0202/18//	1	1	Közüti /Külterület/	BUDAI ÚT	2016	100	2016	6 048 000 Ft	6 048 000 Ft
426	Pákozd	0205///	21534	1	Árok /Külterület/	NEVTELEN	3460	100	3460	1 672 000 Ft	1 672 000 Ft
427	Pákozd	0207///	21534	1	Árok /Külterület/	NEVTELEN	5787	100	5787	3 119 000 Ft	3 119 000 Ft
428	Pákozd	0208///	21534	1	Árok /Külterület/	NEVTELEN	14059	100	14059	5 296 000 Ft	5 296 000 Ft
231	Pákozd	0216/7//	21125	1	Közüti /Külterület/	NEVTELEN	5077	100	5077	5 975 000 Ft	5 975 000 Ft
429	Pákozd	0216/29//	21125	1	Közüti /Külterület/	NEVTELEN	4253	100	4253	1 233 000 Ft	1 233 000 Ft
430	Pákozd	0216/32//	21125	1	Közüti /Külterület/	NEVTELEN	522	100	522	153 000 Ft	153 000 Ft
	Pákozd	73/8//			kivett közpark (Bella tó melletti park)	NEVTELEN	12437	100	12437	53 500 000 Ft	53 500 000 Ft
	Pákozd	73/6//			kivett közút	NEVTELEN	1657	100	1657	7 500 000 Ft	7 500 000 Ft

II. ÜZLETI VAGYON
FORGALOMKÉPES VAGYON

Naplószámszám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Uta+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önk.tul(m2)	Bruttó	Becsült
81	Pákozd	797/1/1	11100	5	Lakóépület	HONVÉD UTCA 91.	1518	100	1518	1 600 000 Ft	2 200 000 Ft
116	Pákozd	1307/1/1		5	Üdülőtételek	NINCS	2193	100	2193	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft
118	Pákozd	1340/1/1		5	Üdülőtételek	TÁTIKA UTCA	2839	100	2839	2 100 000 Ft	2 100 000 Ft
436	Pákozd	1645/ 8/ /		5	Erdő	NéVTELEN	1079	31,9	344,201	223 000 Ft	223 000 Ft
435	Pákozd	1645/ 9/ /		5	Erdő	NéVTELEN	1079	13,3	143,507	29 000 Ft	29 000 Ft
434	Pákozd	1645/ 10/ /		5	Erdő	NéVTELEN	1079	20,7	223,353	78 000 Ft	78 000 Ft
433	Pákozd	1645/ 11/ /		5	Erdő	NéVTELEN	1079	28,3	305,357	76 000 Ft	76 000 Ft
438	Pákozd	1645/ 12/ /		5	Erdő	NéVTELEN	1256	34,1	428,296	150 000 Ft	150 000 Ft
437	Pákozd	1687/1/1		5	Erdő	NéVTELEN	4193	16,7	700,231	245 000 Ft	245 000 Ft
126	Pákozd	1734/1/1		5	Erdő	NINCS	2603	100	2603	911 000 Ft	911 000 Ft
128	Pákozd	1753/1/1		5	Erdő	NINCS	737	100	737	300 000 Ft	300 000 Ft
200	Pákozd	2003/1/1		5	Vállalkozói terület	NéVTELEN	759	31,8	241,362	121 000 Ft	121 000 Ft
459	Pákozd	2134/ 18/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1176	100	1176	6 397 440 Ft	7 996 000 Ft
460	Pákozd	2134/ 19/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1184	100	1184	6 440 960 Ft	8 051 000 Ft
461	Pákozd	2134/ 20/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
462	Pákozd	2134/ 21/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
463	Pákozd	2134/ 22/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
464	Pákozd	2134/ 23/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1187	100	1187	6 457 280 Ft	8 071 000 Ft
465	Pákozd	2134/ 24/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
466	Pákozd	2134/ 25/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
467	Pákozd	2134/ 26/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
468	Pákozd	2134/ 27/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1187	100	1187	6 457 280 Ft	8 071 000 Ft
469	Pákozd	2134/ 28/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
474	Pákozd	2134/ 34/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
475	Pákozd	2134/ 35/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
476	Pákozd	2134/ 36/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
477	Pákozd	2134/ 37/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
478	Pákozd	2134/ 38/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
479	Pákozd	2134/ 39/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
480	Pákozd	2134/ 40/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
481	Pákozd	2134/ 41/ /		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSOS UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
492	Pákozd	2134/ 52/ /		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1228	100	1228	6 680 320 Ft	8 350 000 Ft
493	Pákozd	2134/ 56/ /		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1380	100	1380	7 507 200 Ft	9 384 000 Ft
494	Pákozd	2134/ 57/ /		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1362	100	1362	7 409 280 Ft	9 261 000 Ft
496	Pákozd	2134/ 59/ /		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1327	100	1327	7 218 880 Ft	9 024 000 Ft
500	Pákozd	2134/ 65/ /		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1255	100	1255	6 827 200 Ft	8 534 000 Ft
505	Pákozd	2134/ 68/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1338	100	1338	7 278 720 Ft	9 099 000 Ft
511	Pákozd	2134/ 78/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1379	100	1379	7 501 760 Ft	9 378 000 Ft
512	Pákozd	2134/ 79/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1321	100	1321	7 186 240 Ft	8 983 000 Ft
513	Pákozd	2134/ 80/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1275	100	1275	6 936 000 Ft	8 670 000 Ft
514	Pákozd	2134/ 81/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1326	100	1326	7 213 440 Ft	9 016 000 Ft
515	Pákozd	2134/ 82/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1328	100	1328	7 224 320 Ft	9 030 000 Ft
516	Pákozd	2134/ 83/ /		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BuZA UTCA	1326	100	1326	7 213 440 Ft	9 016 000 Ft
149	Pákozd	015/ / /		5	Gyep, Erdő, /Külterület/	KÜLTERÜLET	28225	100	28225	5 645 000 Ft	5 645 000 Ft
541	Pákozd	067/ 37/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	807	100	807	807 000 Ft	807 000 Ft
551	Pákozd	072/ 16/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	8793	100	8793	1 258 600 Ft	1 258 600 Ft
552	Pákozd	072/ 17/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	6252	100	6252	1 250 400 Ft	1 250 400 Ft
7	Pákozd	094/ / /		5	Nádas /Külterület/	KÜLTERÜLET	2435	100	2435	500 000 Ft	500 000 Ft
9	Pákozd	0100/ 9/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	4591	100	4591	460 000 Ft	460 000 Ft
10	Pákozd	0101/ 1/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	1065	100	1065	107 000 Ft	107 000 Ft
11	Pákozd	0104/ 2/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	6421	100	6421	965 000 Ft	965 000 Ft
550	Pákozd	0200/ 1/ /		5	Szántó /Külterület/	KÜLTERÜLET	1400	100	1400	4 000 000 Ft	4 000 000 Ft
	Pákozd	73/7/ /			Kivett beépítetlen terület	belterület	8300	100	8300	83 000 000 Ft	83 000 000 Ft

**Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2020 (VI.29.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának
szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában és (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 143. § (4) bekezdés i) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól a következőket rendeli el:

1.§ Pákozdi Nagyközség Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 8/2017 (V.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2.§ A R. 3. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

3.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.



Kardos Ádám
polgármester



Szabadi-Gál Rita
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2020. június 29. napján 19:00 órakor kihirdetésre került.



Szabadi-Gál Rita
jegyző

Naplósorszám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Telter(m2)	Önk %	Önk.tul(m2)	Bruttó	Becsült
358	Pákozd	1029/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN					
359	Pákozd	1031/3/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	152	100	152	76 000 Ft	76 000 Ft
240	Pákozd	1205/1/	21124	1	Rózsa utca /Foldút/	RÓZSA UTCA	82	100	82	39 000 Ft	39 000 Ft
304	Pákozd	1205/4/	21124	1	Rózsa utca /Foldút/	RÓZSA UTCA	61	100	61	886 630 Ft	886 630 Ft
114	Pákozd	1212/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	34	100	34	383 270 Ft	383 270 Ft
408	Pákozd	1212/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	49	100	49	25 000 Ft	25 000 Ft
409	Pákozd	1213/1/	1	1	Köztérület	NéVTELEN	48	100	48	25 000 Ft	25 000 Ft
305	Pákozd	1215/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	1988	1,6	31,808	13 000 Ft	13 000 Ft
440	Pákozd	1217/3/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	134	100	134	69 000 Ft	69 000 Ft
307	Pákozd	1231/5/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	70	100	70	36 000 Ft	36 000 Ft
115	Pákozd	1235/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	52	100	52	26 000 Ft	26 000 Ft
353	Pákozd	1235/2/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	22	100	22	10 000 Ft	10 000 Ft
296	Pákozd	1243/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	559	100	559	31 000 Ft	31 000 Ft
297	Pákozd	1245/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	50	100	50	27 000 Ft	27 000 Ft
298	Pákozd	1251/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	80	100	80	42 000 Ft	42 000 Ft
299	Pákozd	1260/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	78	100	78	41 000 Ft	41 000 Ft
300	Pákozd	1265/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	76	100	76	39 000 Ft	39 000 Ft
301	Pákozd	1273/5/	21124	1	Szegfű utca /Foldút/	SZEGFŰ UTCA	76	100	76	37 000 Ft	37 000 Ft
302	Pákozd	1276/1/	21124	1	Szegfű utca /Foldút/	SZEGFŰ UTCA	81	100	81	130 989 Ft	130 989 Ft
303	Pákozd	1299/3/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	109	100	109	197 060 Ft	197 060 Ft
117	Pákozd	1316/2/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	30	100	30	14 000 Ft	14 000 Ft
258	Pákozd	1317/3/	21124	1	Zalka Máté utca /Foldút/	ZALKA MÁTÉ UTCA	108	100	108	52 000 Ft	52 000 Ft
260	Pákozd	1317/6/	21124	1	Közút /Foldút/	PÁSKOM	58	100	58	749 830 Ft	749 830 Ft
261	Pákozd	1319/3/	21124	1	Közút /Foldút/	PÁSKOM	233	100	233	114 000 Ft	114 000 Ft
262	Pákozd	1319/6/	21124	1	Közút /Foldút/	PÁSKOM	58	100	58	28 000 Ft	28 000 Ft
263	Pákozd	1320/4/	21124	1	Közút /Foldút/	PÁSKOM	216	100	216	112 000 Ft	112 000 Ft
264	Pákozd	1329/3/	21124	1	Közút /Foldút/	PÁSKOM	459	100	459	233 000 Ft	233 000 Ft
244	Pákozd	1336/2/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	220	100	220	107 000 Ft	107 000 Ft
245	Pákozd	1336/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	113	100	113	62 000 Ft	62 000 Ft
246	Pákozd	1337/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	30	100	30	15 000 Ft	15 000 Ft
247	Pákozd	1337/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	61	100	61	30 000 Ft	30 000 Ft
265	Pákozd	1343/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	252	100	252	132 000 Ft	132 000 Ft
266	Pákozd	1343/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	57	100	57	28 000 Ft	28 000 Ft
267	Pákozd	1344/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	180	100	180	97 000 Ft	97 000 Ft
119	Pákozd	1345/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	75	100	75	38 000 Ft	38 000 Ft
268	Pákozd	1350/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	219	100	219	105 000 Ft	105 000 Ft
269	Pákozd	1350/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	95	100	95	45 000 Ft	45 000 Ft
270	Pákozd	1360/2/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	228	100	228	110 000 Ft	110 000 Ft
271	Pákozd	1360/6/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	229	100	229	112 000 Ft	112 000 Ft
272	Pákozd	1372/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	105	100	105	55 000 Ft	55 000 Ft
273	Pákozd	1372/4/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	90	100	90	46 000 Ft	46 000 Ft
274	Pákozd	1372/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	230	100	230	115 000 Ft	115 000 Ft
275	Pákozd	1374/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	81	100	81	41 000 Ft	41 000 Ft
276	Pákozd	1374/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	119	100	119	58 000 Ft	58 000 Ft
277	Pákozd	1374/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	236	100	236	113 000 Ft	113 000 Ft
278	Pákozd	1375/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	82	100	82	44 000 Ft	44 000 Ft
279	Pákozd	1375/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	106	100	106	48 000 Ft	48 000 Ft
280	Pákozd	1375/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	228	100	228	110 000 Ft	110 000 Ft
281	Pákozd	1382/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	81	100	81	35 000 Ft	35 000 Ft
282	Pákozd	1382/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	29	100	29	14 000 Ft	14 000 Ft
283	Pákozd	1382/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	109	100	109	51 000 Ft	51 000 Ft
284	Pákozd	1383/4/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	46	100	46	23 000 Ft	23 000 Ft
285	Pákozd	1383/6/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	114	100	114	54 000 Ft	54 000 Ft
286	Pákozd	1384/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	48	100	48	31 000 Ft	31 000 Ft
287	Pákozd	1384/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	458	100	458	286 000 Ft	286 000 Ft
288	Pákozd	1387/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	147	100	147	67 000 Ft	67 000 Ft
289	Pákozd	1387/3/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	21	100	21	9 000 Ft	9 000 Ft
290	Pákozd	1387/5/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	122	100	122	57 000 Ft	57 000 Ft
124	Pákozd	1388/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	50	100	50	24 000 Ft	24 000 Ft
291	Pákozd	1393/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	459	100	459	259 000 Ft	259 000 Ft
292	Pákozd	1393/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	72	100	72	33 000 Ft	33 000 Ft
293	Pákozd	1394/1/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	70	100	70	32 000 Ft	32 000 Ft
294	Pákozd	1394/4/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	90	100	90	41 000 Ft	41 000 Ft
295	Pákozd	1394/7/	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	234	100	234	108 000 Ft	108 000 Ft
360	Pákozd	1402/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	83	100	83	39 000 Ft	39 000 Ft
361	Pákozd	1402/4/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	62	100	62	24 000 Ft	24 000 Ft
362	Pákozd	1402/7/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	220	100	220	115 000 Ft	115 000 Ft
363	Pákozd	1405/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	62	100	62	30 000 Ft	30 000 Ft
364	Pákozd	1405/3/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	66	100	66	29 000 Ft	29 000 Ft
365	Pákozd	1405/5/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	230	100	230	117 000 Ft	117 000 Ft
366	Pákozd	1410/1/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	92	100	92	46 000 Ft	46 000 Ft
367	Pákozd	1410/3/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	26	100	26	15 000 Ft	15 000 Ft
368	Pákozd	1411/3/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	112	100	112	59 000 Ft	59 000 Ft
369	Pákozd	1411/5/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	33	100	33	19 000 Ft	19 000 Ft
370	Pákozd	1412/3/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	53	100	53	30 000 Ft	30 000 Ft
371	Pákozd	1412/5/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	117	100	117	63 000 Ft	63 000 Ft
372	Pákozd	1414/4/	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	45	100	45	22 000 Ft	22 000 Ft
373	Pákozd	1423/2/	21124	1	Muskáti utca /Foldút/	MUSKÁTI UTCA	225	100	225	122 000 Ft	122 000 Ft
125	Pákozd	1441/1/	21124	1	Közút /Foldút/	NéVTELEN	40	100	40	20 000 Ft	20 000 Ft
374	Pákozd	1441/4/	21124	1	Muskáti utca /Foldút/	MUSKÁTI UTCA	193	100	193	104 000 Ft	104 000 Ft
375	Pákozd	1446/1/	21124	1	Lilium utca /Foldút/	LILIUM UTCA	61	100	61	32 000 Ft	32 000 Ft
376	Pákozd	1446/4/	21124	1	Lilium utca /Foldút/	LILIUM UTCA	62	100	62	33 000 Ft	33 000 Ft
377	Pákozd	1448/3/	21124	1	Lilium utca /Foldút/	LILIUM UTCA	62	100	62	33 000 Ft	33 000 Ft

Naplószám	Település	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önk.tul(m2)	Bruttó	Becsült
378	Pákozd	1448/6//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	76	100	76	41 000 Ft	41 000 Ft
379	Pákozd	1448/9//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	76	100	76	41 000 Ft	41 000 Ft
380	Pákozd	1452/1//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	55	100	55	29 000 Ft	29 000 Ft
381	Pákozd	1452/4//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	55	100	55	26 000 Ft	26 000 Ft
382	Pákozd	1455/1//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	52	100	52	26 000 Ft	26 000 Ft
383	Pákozd	1455/4//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	64	100	64	33 000 Ft	33 000 Ft
384	Pákozd	1456/1//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	55	100	55	29 000 Ft	29 000 Ft
385	Pákozd	1456/4//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	117	100	117	61 000 Ft	61 000 Ft
386	Pákozd	1460/3//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	126	100	126	66 000 Ft	66 000 Ft
387	Pákozd	1462/4//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	52	100	52	234 740 Ft	234 740 Ft
388	Pákozd	1472/3//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	47	100	47	232 740 Ft	232 740 Ft
389	Pákozd	1472/6//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	54	100	54	235 740 Ft	235 740 Ft
390	Pákozd	1473/1//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	55	100	55	235 740 Ft	235 740 Ft
391	Pákozd	1480/6//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	82	100	82	418 732 Ft	418 732 Ft
392	Pákozd	1480/9//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	104	100	104	469 480 Ft	469 480 Ft
393	Pákozd	1481/1//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	50	100	50	234 740 Ft	234 740 Ft
394	Pákozd	1481/4//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	78	100	78	395 858 Ft	395 858 Ft
395	Pákozd	1487/1//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	69	100	69	327 236 Ft	327 236 Ft
396	Pákozd	1487/4//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	52	100	52	234 740 Ft	234 740 Ft
397	Pákozd	1491/6//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	225	100	225	1 054 330 Ft	1 054 330 Ft
398	Pákozd	1491/9//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	249	100	249	123 000 Ft	123 000 Ft
399	Pákozd	1496/1//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	96	100	96	48 000 Ft	48 000 Ft
309	Pákozd	1508/3//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	102	100	102	51 000 Ft	51 000 Ft
310	Pákozd	1527/3//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	80	100	80	40 000 Ft	40 000 Ft
311	Pákozd	1530/3//	21124	1	Dália utca /Foldút/	DÁLIA UTCA	63	100	63	32 000 Ft	32 000 Ft
312	Pákozd	1533/4//	21124	1	Közút /Foldút/	DÁLIA UTCA	106	100	106	53 000 Ft	53 000 Ft
313	Pákozd	1533/7//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	78	100	78	39 000 Ft	39 000 Ft
524	Pákozd	1537/1//	1	Közterület /Nefelejcs utca/	NEFELEJCS UTCA	30	100	30	17 000 Ft	17 000 Ft	
525	Pákozd	1537/4//	1	Közterület /Dália utca/	DÁLIA UTCA	30	100	30	17 000 Ft	17 000 Ft	
318	Pákozd	1539/1//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	33	100	33	19 000 Ft	19 000 Ft
319	Pákozd	1539/4//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	39	100	39	22 000 Ft	22 000 Ft
320	Pákozd	1540/3//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	50	100	50	24 000 Ft	24 000 Ft
314	Pákozd	1564/2//	21124	1	Közút /Foldút/	ÁRVÁCSKA UTCA	48	100	48	24 000 Ft	24 000 Ft
536	Pákozd	1565/3//	1	Közterület /Árvácska utca/	ÁRVÁCSKA UTCA	46	100	46	23 000 Ft	23 000 Ft	
537	Pákozd	1565/6//	1	Közterület /Árvácska utca/	ÁRVÁCSKA UTCA	12	100	12	5 000 Ft	5 000 Ft	
315	Pákozd	1577/1//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	70	100	70	34 000 Ft	34 000 Ft
316	Pákozd	1577/4//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	76	100	76	38 000 Ft	38 000 Ft
532	Pákozd	1589/1//	1	Közterület	NÉVTELEN	25	100	25	13 000 Ft	13 000 Ft	
531	Pákozd	1589/3//	1	Közterület	NÉVTELEN	23	100	23	11 000 Ft	11 000 Ft	
317	Pákozd	1592/4//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	2639	100	2639	1 260 000 Ft	1 260 000 Ft
308	Pákozd	1676/1//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	203	100	203	80 000 Ft	80 000 Ft
214	Pákozd	2001/1//	1	Közterület /Budai út/	BUDAI ÚT	203	100	203	102 000 Ft	102 000 Ft	
222	Pákozd	2002/1//	1	Közterület /Budai út/	BUDAI ÚT	203	100	203	102 000 Ft	102 000 Ft	
193	Pákozd	2033/1//	3	Játszóter	DOMB UTCA	665	100	665	3 486 500 Ft	3 487 000 Ft	
206	Pákozd	2034/1//	21124	1	Széchenyi utca /Aszfaltos/	SZÉCHENYI UTCA	8050	100	8050	181 504 457 Ft	215 034 416 Ft
199	Pákozd	2062/5//	21124	1	Esze Tamás utca /Aszfaltmalakadám/	ESZE TAMÁS UTCA	3080	100	3080	79 028 413 Ft	79 028 243 Ft
407	Pákozd	2111/1//	21124	1	Hegyalja utca /Aszfaltos/	HEGYALJA UTCA	953	100	953	13 491 470 Ft	13 552 470 Ft
131	Pákozd	2112/1//	21124	1	Rózsa utca /Foldút/	RÓZSA UTCA	1453	100	1453	14 955 035 Ft	15 606 035 Ft
132	Pákozd	2116/1//	2	Bella patak	NINCS	836	100	836	335 000 Ft	335 000 Ft	
133	Pákozd	2117/1//	21124	1	Páskomi utca /Foldút/	PÁSKOMI UTCA	324	100	324	172 000 Ft	172 000 Ft
134	Pákozd	2119/1//	21124	1	Viola utca /Foldút/	VIOLA UTCA	2959	100	2959	1 419 000 Ft	1 419 000 Ft
135	Pákozd	2120/1//	21124	1	Tátika utca /Foldút/	TÁTIKA UTCA	1139	100	1139	522 000 Ft	522 000 Ft
136	Pákozd	2121/1//	21124	1	Tulipán utca /Foldút/	TULIPÁN UTCA	2899	100	2899	1 243 000 Ft	1 243 000 Ft
406	Pákozd	2122/1//	21124	1	Tátika utca /Foldút/	TÁTIKA UTCA	3206	100	3206	1 414 000 Ft	1 414 000 Ft
137	Pákozd	2123/1//	21124	1	Ibolya utca /Foldút/	IBOLYA UTCA	1018	100	1018	1 738 980 Ft	1 322 666 Ft
138	Pákozd	2124/1//	21124	1	Sáska utca /Foldút/	SÁSKA UTCA	4976	100	4976	7 955 011 Ft	7 720 011 Ft
139	Pákozd	2124/2//	21124	1	Szegfű utca /Foldút/	SZEGFŰ UTCA	487	100	487	246 000 Ft	246 000 Ft
140	Pákozd	2125/1//	21124	1	Orgona utca /Foldút/	ORGONA UTCA	2517	100	2517	1 256 000 Ft	1 256 000 Ft
141	Pákozd	2125/2//	21124	1	Muskátló utca /Foldút/	MUSKÁTLÓ UTCA	1520	100	1520	709 000 Ft	709 000 Ft
142	Pákozd	2126/1//	21124	1	Liliom utca /Foldút/	LILJOM UTCA	1383	100	1383	5 886 374 Ft	5 886 374 Ft
143	Pákozd	2127/1//	21124	1	Pipacs utca /Foldút/	PIPACS UTCA	996	100	996	456 000 Ft	456 000 Ft
144	Pákozd	2128/1//	21124	1	Nefelejcs utca /Foldút/	NEFELEJCS UTCA	1656	100	1656	787 000 Ft	787 000 Ft
145	Pákozd	2129/1//	21124	1	Hóvirág utca /Aszfaltos/	HÓVIRÁG UTCA	2049	100	2049	937 000 Ft	937 000 Ft
146	Pákozd	2130/1//	21124	1	Dália utca /Foldút/	DÁLIA UTCA	1720	100	1720	11 670 171 Ft	11 871 171 Ft
147	Pákozd	2131/1//	21124	1	Árvácska utca /Foldút/	ÁRVÁCSKA UTCA	549	100	549	6 347 579 Ft	6 332 000 Ft
458	Pákozd	2134/16//	21124	1	Közút /Foldút/	NÉVTELEN	6793	100	6793	45 410 141 Ft	35 941 000 Ft
453	Pákozd	2134/17//	21124	1	Ér útja /Foldút/	ÉR ÚTJA	6912	100	6912	53 475 168 Ft	53 475 181 Ft
454	Pákozd	2134/30//	21124	1	Pipacsos utca /Foldút/	PIPACOS UTCA	3787	100	3787	23 097 891 Ft	23 098 000 Ft
455	Pákozd	2134/53//	21124	1	Kalász utca /Foldút/	KALÁSZ UTCA	4610	100	4610	28 650 158 Ft	28 650 045 Ft
456	Pákozd	2134/76//	21124	1	Búza utca /Foldút/	BÚZA UTCA	5644	100	5644	99 226 580 Ft	88 656 000 Ft
517	Pákozd	2134/85//	1	Közterület /Budai út/	BUDAI ÚT	12223	100	12223	37 989 000 Ft	37 989 000 Ft	
518	Pákozd	2134/86//	1	Közterület /Pipacsos utca/	PIPACOS UTCA	2019	100	2019	6 057 000 Ft	6 057 000 Ft	
519	Pákozd	2134/87//	1	Közterület /Pipacsos utca/	PIPACOS UTCA	739	100	739	12 900 289 Ft	15 953 000 Ft	
520	Pákozd	2134/88//	1	Közterület /Budai út/	BUDAI ÚT	2281	100	2281	1 141 000 Ft	1 141 000 Ft	
523	Pákozd	2202/3//	1	Közterület /Gémeskút utca/	GÉMESKÚT UTCA	7446	100	7446	1 663 000 Ft	1 663 000 Ft	
443	Pákozd	08//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	6635	100	6635	4 622 000 Ft	4 622 000 Ft
2	Pákozd	08//	3	Erdő /Külterület/	KÜLTERÜLET	5505	100	5505	462 000 Ft	462 000 Ft	
410	Pákozd	09//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	100	100	39 100 676 Ft	39 100 249 Ft	
546	Pákozd	020/18//	21126	1	Kerekpár út	KÜLTERÜLET	7492	100	7492	1 781 000 Ft	1 781 000 Ft
233	Pákozd	027//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	1894	100	1894	426 000 Ft	426 000 Ft
411	Pákozd	031//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	4784	100	4784	1 196 000 Ft	1 196 000 Ft
412	Pákozd	040//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	4416	100	4416	2 207 000 Ft	2 207 000 Ft
3	Pákozd	042//	21534	1	Árok /Külterület/	KÜLTERÜLET					

Naplósorszám	Település	Helyr.szám	Ing.Jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önkter(m2)	Bruttó	Becsült
413	Pákozd	043/2//	21125	1	Közút /Külterület/		2777	100	2777	705 000 Ft	705 000 Ft
414	Pákozd	045//	21534	1	Árok /Külterület/	KÜLTERÜLET	7126	100	7126	4 632 000 Ft	4 632 000 Ft
415	Pákozd	052//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	5829	100	5829	1 618 000 Ft	1 618 000 Ft
416	Pákozd	053//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	930	100	930	223 000 Ft	223 000 Ft
417	Pákozd	056/27//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	1406	100	1406	352 000 Ft	352 000 Ft
418	Pákozd	057//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	2832	100	2832	806 000 Ft	806 000 Ft
419	Pákozd	058//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	15601	100	15601	2 153 000 Ft	2 153 000 Ft
420	Pákozd	060/3//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	2571	100	2571	748 000 Ft	748 000 Ft
421	Pákozd	060/5//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	1203	100	1203	290 000 Ft	290 000 Ft
422	Pákozd	060/6//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	2791	100	2791	673 000 Ft	673 000 Ft
423	Pákozd	060/15//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	4971	100	4971	1 173 000 Ft	1 173 000 Ft
4	Pákozd	063//	21125	1	Kerekpár út és Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	2633	100	2633	2 355 844 Ft	2 356 000 Ft
442	Pákozd	068//	21534	1	Kerekpár út és Árok /Külterület/	KÜLTERÜLET	3732	100	3732	2 999 450 Ft	2 999 000 Ft
424	Pákozd	072/3//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	2270	100	2270	227 000 Ft	227 000 Ft
553	Pákozd	072/21//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	521	100	521	104 200 Ft	104 200 Ft
5	Pákozd	077//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	4043	100	4043	1 177 000 Ft	1 177 000 Ft
150	Pákozd	081//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	28778	100	28778	5 877 000 Ft	5 877 000 Ft
8	Pákozd	095//	1	1	Parti sáv /Külterület/	KÜLTERÜLET	264	100	264	528 000 Ft	528 000 Ft
425	Pákozd	0201//	21125	1	Közút /Külterület/	KÜLTERÜLET	3104	100	3104	488 000 Ft	488 000 Ft
457	Pákozd	0202/13//	21125	1	Napraforgó út /Külterület/	NÉVTELEN	5232	100	5232	29 991 995 Ft	29 992 000 Ft
521	Pákozd	0202/18//	1	1	Közterület /Külterület/	NAPRAFORGÓ ÚT	2016	100	2016	6 048 000 Ft	6 048 000 Ft
426	Pákozd	0205//	21534	1	Árok /Külterület/	BUDAI ÚT	3460	100	3460	1 672 000 Ft	1 672 000 Ft
427	Pákozd	0207//	21534	1	Árok /Külterület/	NÉVTELEN	5787	100	5787	3 119 000 Ft	3 119 000 Ft
428	Pákozd	0208//	21534	1	Árok /Külterület/	NÉVTELEN	14059	100	14059	5 296 000 Ft	5 296 000 Ft
231	Pákozd	0216/7//	21125	1	Közút /Külterület/	NÉVTELEN	5077	100	5077	5 975 000 Ft	5 975 000 Ft
429	Pákozd	0216/29//	21125	1	Közút /Külterület/	NÉVTELEN	4253	100	4253	1 233 000 Ft	1 233 000 Ft
430	Pákozd	0216/32//	21125	1	Közút /Külterület/	NÉVTELEN	522	100	522	153 000 Ft	153 000 Ft
	Pákozd	73/8//			kívett közpark (Bella tó melletti park)	NÉVTELEN	12437	100	12437	53 500 000 Ft	53 500 000 Ft
	Pákozd	73/6//			kívett közút	NÉVTELEN	1657	100	1657	7 500 000 Ft	7 500 000 Ft

II. ÜZLETI VAGYON
FORGALOMKÉPES VAGYON

Naplószám	Telepítés	Helyr.szám	Ing.jell	Fkép	Megnevezés	Utca+hsz	Tel.ter(m2)	Önk %	Önk.ter(m2)	Bruttó	Becsült
81	Pákozdi	797/1/1	11100	5	Lakóépület						
116	Pákozdi	1307/1/1		5	Üdülőtelek	HONVÉD UTCA 91.	1518	100	1518	1 600 000 Ft	2 200 000 Ft
118	Pákozdi	1340/1/1		5	Üdülőtelek	NINCS	2193	100	2193	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft
436	Pákozdi	1645/8/1		5	Erdő	TÁTKA UTCA	2839	100	2839	2 100 000 Ft	2 100 000 Ft
435	Pákozdi	1645/9/1		5	Erdő	NÉVTELEN	1079	31,9	344,201	223 000 Ft	223 000 Ft
434	Pákozdi	1645/10/1		5	Erdő	NÉVTELEN	1079	13,3	143,507	29 000 Ft	29 000 Ft
433	Pákozdi	1645/11/1		5	Erdő	NÉVTELEN	1079	20,7	223,353	78 000 Ft	78 000 Ft
438	Pákozdi	1645/12/1		5	Erdő	NÉVTELEN	1079	28,3	305,357	76 000 Ft	76 000 Ft
437	Pákozdi	1687/1/1		5	Erdő	NÉVTELEN	1256	34,1	428,296	150 000 Ft	150 000 Ft
126	Pákozdi	1734/1/1		5	Erdő	NINCS	4193	16,7	700,231	245 000 Ft	245 000 Ft
128	Pákozdi	1753/1/1		5	Erdő	NINCS	2603	100	2603	911 000 Ft	911 000 Ft
200	Pákozdi	2003/1/1		5	Vállalkozói terület	NINCS	737	100	737	300 000 Ft	300 000 Ft
459	Pákozdi	2134/18/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	NÉVTELEN	759	31,8	241,362	121 000 Ft	121 000 Ft
460	Pákozdi	2134/19/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1176	100	1176	6 397 440 Ft	7 996 000 Ft
461	Pákozdi	2134/20/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1184	100	1184	6 440 960 Ft	8 051 000 Ft
462	Pákozdi	2134/21/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
463	Pákozdi	2134/22/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
464	Pákozdi	2134/23/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
465	Pákozdi	2134/24/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1187	100	1187	6 457 280 Ft	8 071 000 Ft
466	Pákozdi	2134/25/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
467	Pákozdi	2134/26/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
468	Pákozdi	2134/27/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1187	100	1187	6 457 280 Ft	8 071 000 Ft
469	Pákozdi	2134/28/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
474	Pákozdi	2134/34/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1188	100	1188	6 462 720 Ft	8 079 000 Ft
475	Pákozdi	2134/35/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
476	Pákozdi	2134/36/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
477	Pákozdi	2134/37/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
478	Pákozdi	2134/38/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
479	Pákozdi	2134/39/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
480	Pákozdi	2134/40/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
481	Pákozdi	2134/41/1		5	Beépítetlen terület /Pipacsos utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
492	Pákozdi	2134/52/1		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	PIPACSO UTCA	1231	100	1231	6 696 640 Ft	8 371 000 Ft
493	Pákozdi	2134/56/1		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1228	100	1228	6 680 320 Ft	8 350 000 Ft
494	Pákozdi	2134/57/1		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1380	100	1380	7 507 200 Ft	9 384 000 Ft
496	Pákozdi	2134/59/1		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1362	100	1362	7 409 280 Ft	9 261 000 Ft
500	Pákozdi	2134/63/1		5	Beépítetlen terület /Kalász utca/	KALÁSZ UTCA	1327	100	1327	7 218 880 Ft	9 024 000 Ft
505	Pákozdi	2134/68/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1255	100	1255	6 827 200 Ft	8 534 000 Ft
511	Pákozdi	2134/78/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1338	100	1338	7 278 720 Ft	9 099 000 Ft
512	Pákozdi	2134/79/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1379	100	1379	7 501 760 Ft	9 378 000 Ft
513	Pákozdi	2134/80/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1321	100	1321	7 186 240 Ft	8 983 000 Ft
514	Pákozdi	2134/81/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1275	100	1275	6 936 000 Ft	8 670 000 Ft
515	Pákozdi	2134/82/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1326	100	1326	7 213 440 Ft	9 016 000 Ft
516	Pákozdi	2134/83/1		5	Beépítetlen terület /Búza utca/	BÚZA UTCA	1328	100	1328	7 224 320 Ft	9 030 000 Ft
149	Pákozdi	015/1/1		5	Gyep, Erdő, Kültérület/	BÚZA UTCA	1326	100	1326	7 213 440 Ft	9 016 000 Ft
541	Pákozdi	067/37/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	28225	100	28225	5 645 000 Ft	5 645 000 Ft
551	Pákozdi	072/16/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	807	100	807	807 000 Ft	807 000 Ft
552	Pákozdi	072/17/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	8793	100	8793	1 258 600 Ft	1 258 600 Ft
7	Pákozdi	094/1/1		5	Nádas /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	6252	100	6252	1 250 400 Ft	1 250 400 Ft
9	Pákozdi	0100/9/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	2435	100	2435	500 000 Ft	500 000 Ft
10	Pákozdi	0101/1/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	4591	100	4591	460 000 Ft	460 000 Ft
11	Pákozdi	0104/2/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	1065	100	1065	107 000 Ft	107 000 Ft
550	Pákozdi	0200/1/1		5	Szántó /Kültérület/	KÜLTÉRÜLET	6421	100	6421	965 000 Ft	965 000 Ft
Pákozdi	73/7/1				Kivett beépítetlen terület	belterület	1400	100	1400	4 000 000 Ft	4 000 000 Ft
							8300	100	8300	83 000 000 Ft	83 000 000 Ft

3. regisztrációs pont

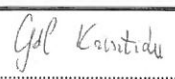
Gál Krisztián
2008/5. sz. Ingatlanértékelő
8000 Székesfehérvár, Tobak u. 17. 3/62.
tel: 06-30-905-7963
E-mail: krisztian.gal81@gmail.com

Megbízó neve:	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	8095 Pákozdd, belterület 73/5 Hrsz
Természetben cím + hrsz	Várható címe: 8095 Pákozdd, belterület 73/6, 73/7, 73/8 Hrsz
Az értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása



INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:		PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):		8095 Pákoz, belterület 73/6, 73/7, 73/8 Várható Hrsz	Értékelt t.hányad:	1/1	
Az értékelő (Társaság) neve:		Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlanértékelő	Az értékelés fordulónapja:	2020.06.08	
Az értékelés készítőjének neve:		Gál Krisztián	Jogosultság igazolása:	54-343902, 2008/5	
A helyszíni szemle ideje:		2020.06.08	Jelenlegi készütség:	100%	
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:		Forgalmi érték meghatározása	Az értékelt jog:	tulajdonjog	
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:			Dátuma:		
Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció):		3 / közút, beépítetlen terület, közpark	Díjtáblázat szerinti ingatlan kategória:	nem lakó	
Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):					
T. lap kelte:	2020.06.03	Tulajdoni lap szerinti cím:	8095 Pákoz, belterület 73/5 Hrsz	Az ingatlan fekvése:	belterület
hrs	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok Széjleggy:
73/5 Hrsz (Várható Hrsz: 73/6, 73/7, 73/8)	kivett közpark (kivett közút, kivett beépítetlen terület, kivett közpark)	22.394 m2, (1.657 m2, 8.300 m2, 12.437 m2)	PÁKOZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	1/1	- nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő <u>ingatlan-nyilvántartási</u> megjegyzése:		A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. Az ingatlanon felépítmény nem található. A Fejér Megyei Kormányhivatal engedélyezése alapján telekalakítás van folyamatban. A 73/5 Hrsz megszűnik, a Várható Hrsz-ek: 73/6, 73/7, 73/8. A megállapított értékek feltétele az ingatlan-nyilvántartásban történő Várható Hrsz-ek bejegyzése.			
Bejegyzett jogok jelzése:	1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok, vezetői jog, bányászati jog, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítási és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/összavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perjeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. használati/özvegyi jog, 16. Egyéb				
Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:					
Jelenlegi természetbeni (értékelt) funkció:	közút, beépítetlen terület, közpark	Az ingatlan "főtípusa"/ és "altípusa":	nem lakó	közút, beépítetlen terület, közpark	Hasznosíthatóság: nem lakott/nem használt
Nem lakó ingatlan esetén:	az értékelt ingatlanhoz tartozó telek/földrészlet területe (m2):	22.394 m2, (1.657 m2, 8.300 m2, 12.437 m2)	felépítmények száma (db):	0	
	az értékelt ingatlanhoz tartozó terület t.lap szerinti albetét és önálló épület esetén (m2):		építési övezet:	Köu, Vt-1, Kb-i	
	össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):		az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség, és további lényeges adat:	nincs	
Az ingatlan rövid, szabatos ismertetése:					
A vizsgált ingatlan a település központi részétől 700 m-re É-i irányba, a Bella-tó mellett található. A Budai útról letérve az Ady Endre és a Rákóczi utca felől elérhető. Az ingatlan környezetében lakóépületek, beépítetlen területek, hétvégi házak, valamint a Bella-tó található. Megközelíthető szilárd burkolatú úton. Közművek az ingatlantól 50-200 m-en belül elérhetőek. A vizsgált ingatlanon közműbekötés nem található, egyenetlen terepviszonyú, kerítetlen, szabálytalan alakú. Művelést, beépítést akadályozó tereptárgy nem található a felszínen, környezetszennyező hatás nem tapasztalható. Értéket képviselő növényzet nélküli. A kapott telekalakítási helyszínrajz és záradékkal ellátott változási vázrajz szerint az értékelt 73/5 Hrsz-ú, kivett közpark megnevezésű, 22.394 m2 területű ingatlan megosztásra kerül. A 73/5 Hrsz megszűnik. Kialakításra kerülő ingatlanok: - 73/6, kivett közút művelési ág, területe 1.657 m2. - 73/7, kivett beépítetlen terület művelési ág, területe 8.300 m2. - 73/8, kivett közpark művelési ág, területe 12.437 m2.					

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye (73/6 Hrsz - kivett közút):			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	7 500 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
VÁRHATÓ PIACI ÉRTÉK:			7.500.000 Ft + ÁFA
Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye (73/7 Hrsz - kivett beépítetlen terület):			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	83 000 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer	eredménye :	80 800 000 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
VÁRHATÓ PIACI ÉRTÉK:			83.000.000 Ft + ÁFA
Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye (73/8 Hrsz - kivett közpark):			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	53 500 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
VÁRHATÓ PIACI ÉRTÉK:			53.500.000 Ft + ÁFA
Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható érték tartása/értékkülönsége:	inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelt ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:	A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.		
Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta!			
Az értékelt ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?			nem
A	Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlanértékelő	képviselője, és az értékbecslés készítője nyilatkozuk, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént. Az ingatlanértékelés 90 napig érvényes.	
Az értékelés kelte:	2020.06.08	 Értékelés készítőjének aláírása	

Előzmény:

PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízta Gál Krisztiánt (2008/5. sz. ingatlanértékelő, 8000 Székesfehérvár, Tobak u.17.) a **8095 Pákozdi, belterület 73/6, 73/7, 73/8 Várható Hrsz alatti ingatlanok** értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A 2020.06.08-án megtartott helyszíni szemlén a megbízó képviselője is részt vett.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállításának költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (EVS 2012) alapján a piaci érték azt a piaci 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,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrésztől korábbi tapasztalatainkból, másrésztől árkatálogosokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), az ingatlan-börze adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helyállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítés mértéke stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat –mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata– csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- ◆ Az épület
 - életkora,
 - építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
 - kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
 - alapterülete és komfortfokozata,
 - kihasználtsága, illetve rendeltetészerű használata,
 - esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
 - karbantartottsága

Ingtalan nyilvántartási adatok:

8095 Pákozdi belterület 73/5 Hrsz	belterület
Helyrajzi szám:	73/5 Hrsz (Várható Hrsz:73/6,73/7,73/8)

I. rész

Terület megnevezése:	kivett közpark(kivett közút,kivett beépítetlen terület,kivett közpark)
Területe: (nm)	22.394 m ² ,1.657 m ² ,300 m ² 2.437 m ²)

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogosult neve:	PÁKOZDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

III. rész


Bejegyzés:	Isd. Tulajdoni lap szerint
------------	----------------------------

A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

A Fejér Megyei Kormányhivatal engedélyezése alapján telekalakítás van folyamatban. A 73/5 Hrsz megszűnik, a Várható Hrsz-ek: 73/6, 73/7, 73/8.

A megállapított értékek feltétele az ingatlan-nyilvántartásban történő Várható Hrsz-ek bejegyzése.

Az ingatlan jellemzői:

Település neve:	Pákozd nagyközség	
	Népesség: 3.057 fő	Terület: 43,4 km ²
Település leírása:	 <p>Pákozd nagyközség Fejér megyében, a Gárdonyi járásban, Székesfehérvártól 11 km-re északkeletre. A település és környéke kőkori, ókori és középkori régészeti lelőhelyekben gazdag terület. Pákozd a Velencei-hegység délkeleti, a Velencei-medencébe ereszkedő lankáin, a Velencei-tó északnyugati kiszögellésénél fekszik, átlagosan 125 méteres tengerszint feletti magasságban. A belterület délkeleti pereme a tóparttól mintegy 300–500 méterre húzódik, ezen a földszávon fut északkelet–délnyugati irányban az M7-es autópálya. Székesfehérvártól kelet–északkeletre, légvonalban 8, közúton 10 kilométerre, a járási központtól, Gárdonytól légvonalban 6, közúton 11 kilométerre található. A tipikusan szalagtelkes település belterületi utcái a Velencei-hegység délkeleti, 110–155 méteres tengerszint feletti magasságban elhelyezkedő vonulatain futnak. Központi tengelyét az északkelet–délnyugati irányú sukoró–székesfehérvári főút (Budai út, 8116-os út), illetve az arra merőleges Bella-patak völgye adja; másik fontos útvonala a Seregélyestől Dinnyésen át idáig húzódó 6213-as út. A belterület nyugati-északnyugati szomszédságában, a Karácsony-hegy, illetve az Ősi-hegy lankáin szőlőskertek, hétvégi telkek, illetve új építésű lakóházak sorakoznak (Karácsonyhegy, Suhogó), míg Pákozd északkeleti előterében, a Csíkmák-hegy és a Kanca-hegy irányában, a Pákozdi-ér völgyével párhuzamosan a 20. század utolsó negyedében kialakult településrész dinamikus fejlődése tapasztalható (Újtelep). Pákozdhoz tartozó fontos külterületi részek a település központjától 3 kilométerre keletre található Mészeg-hegyi katonai emlékhely, illetve a hajóállomással rendelkező Szúnyog-sziget. A települést északról a Velencei-hegység alacsony csúcsai koszorúzzák, ezek nyugatról kelet felé haladva: Ősi-hegy (155 m), Karácsony-hegy (193 m), Tompos-hegy (240 m), Pogány-kő (241 m), Sár-hegy (226 m), Csíkmák-hegy (181 m), Kanca-hegy (152 m). Távolabbi magaslatok a Bika-hát (211 m), a Polák-hegy (202 m), a Pákozdvár (253 m) és a Sor-hegy (281 m). A Karácsony-hegy és a Sár-hegy között kanyarog a</p>	

	<p>Velencei-tóba futó, 3,4 km hosszú Bella-patak völgye. A vízfolyás felduzzasztásával létrehozott, betonszegéllyel ellátott egykori Bella-fürdő ma árnyas fákkal szegélyezett tavacska, Bella-tó néven. A terület felszíni vízben szegény, Pákozd közelében három nevezetes forrás található: nyugaton a Zsellér-legelő Anikó-forrása, északon pedig a polák-hegyi Barlang-kút, illetve a pákozdvári Angelika-forrás. A Sár-hegy és a Pogány-kő lepusztult gránitfelszínén található a Magyarországon egyedülálló sziklaalakzatokat, az ún. ingóköveket felvonultató Pákozdi-ingókövek természetvédelmi terület. Ettől északra magasodik a már említett Pákozdvár csúcsa (253 m), amelynek közelében a Velencei-hegység kevés barlangjainak egyike, a Barcaházi-barlang található (az Angelika-forrás mellett).</p>
Településen belüli elhelyezkedése:	<p>A vizsgált ingatlan a település központi részétől 700 m-re É-i irányba, a Bella-tó mellett található. A Budai útról letérve az Ady Endre és a Rákóczi utca felől elérhető. Az ingatlan környezetében lakóépületek, beépítetlen területek, hétvégi házak, valamint a Bella-tó található. Megközelíthető szilárd burkolatú úton. Közművek az ingatlantól 50-200 m-en belül elérhetőek.</p>
Környezete:	<p>Az ingatlan környezetében lakóépületek, beépítetlen területek, hétvégi házak, valamint a Bella-tó található.</p>
Megközelíthetősége:	<p>az Ady és Rákóczi utca felől</p>
Tömegközlekedési eszközök:	<p>távolsági autóbusz megálló 700 m-re elérhető.</p>
Utca burkolata:	<p>szilárd burkolatú úton</p>
Infrastruktúra:	<p>Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága átlagos.</p>
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	<p>Bella-tó közelsége</p>

A vizsgált ingatlanok a település központi részétől 700 m-re É-i irányba, a Bella-tó mellett találhatóak. A Budai útról letérve az Ady Endre és a Rákóczi utca felől elérhető. Az ingatlan környezetében lakóépületek, beépítetlen területek, hétvégi házak, valamint a Bella-tó található. Megközelíthető szilárd burkolatú úton. Közművek az ingatlantól 50-200 m-en belül elérhetőek.

Az ingatlan jelenleg 73/5 Hrsz alatt kivett közparkként hasznosított.

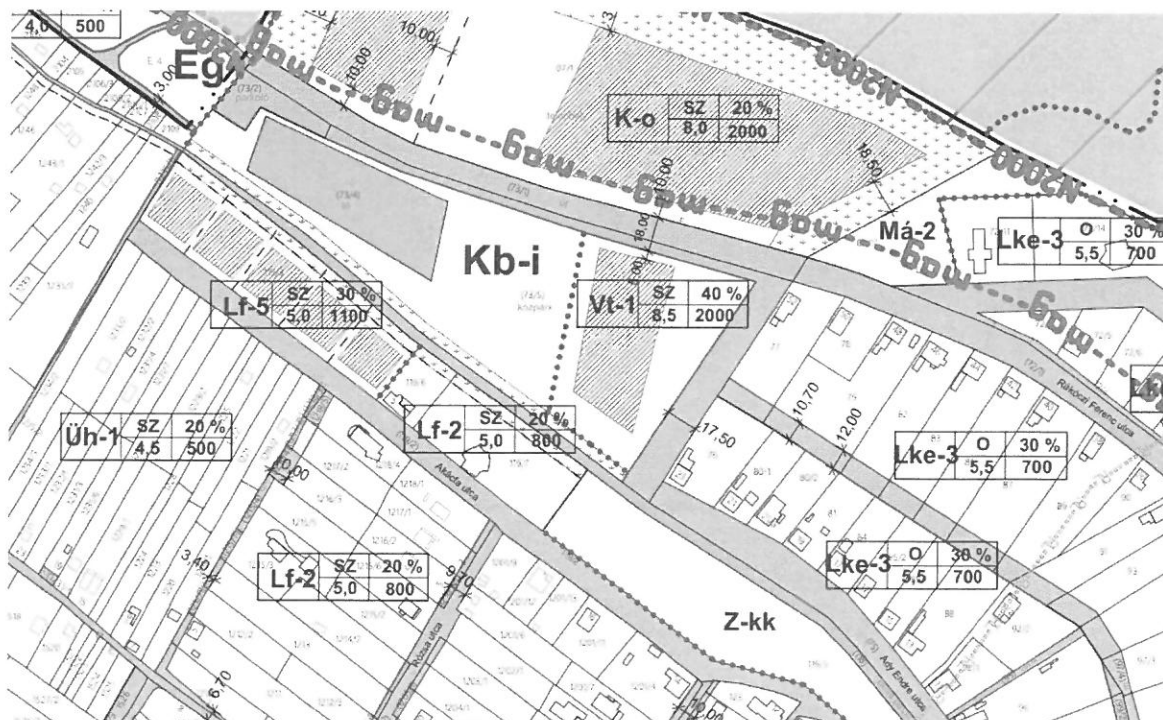
A vizsgált ingatlanon közműbekötés nem található, egyenetlen terepviszonyú, kerítetlen, szabálytalan alakú. Művelést, beépítést akadályozó tereptárgy nem található a felszínen, környezetszennyező hatás nem tapasztalható. Értéket képviselő növényzet nélküli.

A kapott telekalakítási helyszínrajz és záradékkal ellátott változási vázrajz szerint az értékelte 73/5 Hrsz-ú, kivett közpark megnevezésű, 22.394 m² területű ingatlan megosztásra kerül. A 73/5 Hrsz megszűnik.

Kialakításra kerülő ingatlanok:

- 73/6, kivett közút művelési ág, területe 1.657 m².
- 73/7, kivett beépítetlen terület művelési ág, területe 8.300 m².
- 73/8, kivett közpark művelési ág, területe 12.437 m².

Szabályozás



Várható Hrsz	73/6
terület:	1.657 m ²
várható megnevezése:	kivett közút
Építési övezet:	Köu
Védettség:	nincs
maximális beépíthetőség terepszint felett	-
legnagyobb építménymagasság	-
legkisebb kialakítható teleknagyság	-
legjobb, leggazdaságosabb hasznosíthatóság:	közút, esetleg telekösszevonást követően építési telekként
kialakítható legkisebb telekszélesség	-
alakja:	szabálytalan alakú
domborzati és lejtésviszonyok, tájolás:	ÉNy-DK-i hossz tengelyű, domborzata egyenetlen
kerítettség:	kerítetlen
közművesítettség:	Infrastruktúra kiépített, közművek a közelben elérhetőek
környezetszennyezés:	nem tapasztaltunk

Várható Hrsz	73/7
terület:	8.300 m ²
várható megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Építési övezet:	Vt-1
Védettség:	nincs
maximális beépíthetőség terepszint felett	40%
legnagyobb építménymagasság	8,5 m
legkisebb kialakítható teleknagyság	2.000 m ²
legjobb, leggazdaságosabb hasznosíthatóság:	lakó, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kereskedelmi
kialakítható legkisebb telekszélesség	-
alakja:	szabálytalan alakú
domborzati és lejtésviszonyok, tájolás:	É-D-i hossz tengelyű, domborzata egyenetlen
kerítettség:	kerítetlen
közművesítettség:	Infrastruktúra kiépített, közművek a közelben elérhetőek
környezetszennyezés:	nem tapasztaltunk

Várható Hrsz	73/8
terület:	12.437 m ²
várható megnevezése:	kivett közpark
Építési övezet:	Kb-i (Idegenforgalmi terület - Beépítésre nem szánt terület)
Védettség:	nincs
maximális beépíthetőség terepszint felett	-
legnagyobb építménymagasság	-
legkisebb kialakítható teleknagyság	-
legjobb, leggazdaságosabb hasznosíthatóság:	közpark, esetleg telekösszevonást követően építési telekként
kialakítható legkisebb telekszélesség	-
alakja:	szabálytalan alakú
domborzati és lejtésviszonyok, tájolás:	É-D-i hossz tengelyű, domborzata egyenetlen
kerítettség:	kerítetlen
közművesítettség:	Infrastruktúra kiépített, közművek a közelben elérhetőek
környezetszennyezés:	nem tapasztaltunk

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

Az ingatlan jelenleg 73/5 Hrsz alatt kivett közparkként hasznosított.

Alternatív hasznosítás

A telekmegosztást követően a 73/7 Hrsz alatt ingatlan beépíthetővé válik, kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan lakóépület / kereskedelmi / oktatási / nevelési épület kialakítására hasznosítható.

Az értékelés módszere:

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbecslésére szolgáló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.

Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.

Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál kevesebbet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközökhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Várható forgalmi értékek megállapítása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingtalan címe:	8095 Pákozdi, belterület 73/6 Hrsz	8095 Pákozdi, belterület, falusias lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, falusias lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, falusias lakóövezet	8097 Nadap, belterület, falusias lakóövezet	8096 Sukoró, belterület, falusias lakóövezet
Jelleg, funkció:	kivett közút	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Adat forrása:		saját	saját	saját	saját	saját
Adat azonosítója:		adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 929 134	6 141 732	26 490 000	4 724 409	10 039 370
telekméret (m ²)	1 657	1 017	999	4 800	790	1 342
fajlagos ár (Ft/m ²)		6 813	6 148	5 519	5 980	7 481
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2019.év	2019.év	2018.év	2019.év	2019.év
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 813	6 148	5 519	5 980	7 481

ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT						
földrajzi elhelyezkedés	Szfvár agglomerációja	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	kedvezőbb
terület (m ²)	1 657	kisebb 0,98	kisebb 0,98	nagyobb 1,09	kisebb 0,97	kisebb 0,99
közművek	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	Köu	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
útvízesnyok	szilárd	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
alak, forma, oszthatóság	szabálytalan	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó felépítmény	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	Bella-tó közelében	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
beépíthetőség	nem beépíthető	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
jogi helyzet	rendezett	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
egyéb	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 811	4 339	4 350	4 193	4 802
SÚLYOZÁS		20%	20%	20%	20%	20%
számítás alapját képező terület	1 657					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 499					
becsült érték (Ft)	7 454 645					
Becsült érték kerekítve (Ft)	7 500 000					

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan egyedi jellege miatt adódott.

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingtatlan címe:	8095 Pákozdi, belterület 73/7 Hrsz	Mór, Hammerstein utca, kereskedelmi / gazdasági környezet (Gksz10 - 45%)	Velence, Ófalu kereskedelmi / gazdasági környezet (30% beépíthetőség)	Etyek, Újhegy kereskedelmi / gazdasági környezet (8% beépíthetőség)	Sukoró, belterület vegyes környezet (15% beépíthetőség)	Etyek, Alcsúti út kereskedelmi / gazdasági környezet (30% beépíthetőség)
Jelleg, funkció:	kivett beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Adat forrása:		ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/	ingatlan.com/
Adat azonosítója:		25460497	28443995	30963184	31188052	6430438
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálati/adásvételi ár (Ft)		99 000 000	100 000 000	95 000 000	64 000 000	39 000 000
telekméret (m ²)	8 300	11 113	11 109	8 015	6 728	3 200
fajlagos ár (Ft/m ²)		8 908	9 002	11 853	9 512	12 188
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020.év	2020.év	2020.év	2020.év	2020.év
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		8 018	8 102	10 667	8 561	10 969

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT						
földrajzi elhelyezkedés	Szfvár agglomerációja	hasonló	hasonló	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
terület (m ²)	8 300	nagyobb	nagyobb	kisebb	kisebb	kisebb
közművek	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
övezeti besorolás	Vt-1	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
útvonalak	szilárd	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
alak, forma, oszthatóság	szabálytalan	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
bontandó felépítmény	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
településen belüli elhelyezkedés	Bella-tó közelében	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
beépíthetőség	40%	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
jogi helyzet	rendezett	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
egyéb	megoszthatóság	hasonló	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		9 342	9 439	11 022	10 039	10 176
SÚLYOZÁS		20%	20%	20%	20%	20%
számítás alapját képező terület	8 300					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	10 004					
becsült érték (Ft)	83 031 002					
Becsült érték kerekítve (Ft)	83 000 000					

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingtatlan címe:	8095 Pákozdi, belterület 73/8 Hrsz	8095 Pákozdi, belterület, falusias lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, falusias lakóövezet	8095 Pákozdi, belterület, falusias lakóövezet	8097 Nadap, belterület, falusias lakóövezet	8096 Sukoró, belterület, falusias lakóövezet
Jelleg, funkció:	kivett közpark	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Adat forrása:		saját	saját	saját	saját	saját
Adat azonosítója:		adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálati/adásvételi ár (Ft)		6 929 134	6 141 732	26 490 000	4 724 409	10 039 370
telekméret (m ²)	12 437	1 017	999	4 800	790	1 342
fajlagos ár (Ft/m ²)		6 813	6 148	5 519	5 980	7 481
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2019.év	2019.év	2018.év	2019.év	2019.év
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 813	6 148	5 519	5 980	7 481

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT						
földrajzi elhelyezkedés	Szfvár agglomerációja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
terület (m ²)	12 437	kisebb 0,95	kisebb 0,95	kisebb 0,97	kisebb 0,95	kisebb 0,96
közművek	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Kb-i	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90
útvízi viszonyok	szilárd	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság	szabálytalan	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	Bella-tó közelében	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	nem beépíthető	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
jogi helyzet	rendezett	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZE-HASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 680	4 223	3 852	4 104	4 631
SÚLYOZÁS		20%	20%	20%	20%	20%
számítás alapját képező terület	12 437					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 298					
becsült érték (Ft)	53 455 711					
Becsült érték kerekítve (Ft)	53 500 000					

A 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmodosító tényezőnek hatása a 30%-t meghaladja, mely az ingatlan egyedi jellege miatt adódott.

Hozamértékelés (73/7 Várható Hrsz esetén):

Maradványértékelés, maradványérték módszer [residual method=residual valuation]

Olyan ingatlan értékének meghatározására használható módszer, amely alkalmas fejlesztések, újrafelújítások, vagy rekonstrukció/felújítások értékelésére. **Első lépésként meghatározandó a munkálatok teljes költsége**, beleértve a munkadíjakat, egyéb kapcsolatos kiadásokat, a hiteltörlesztést és kamatait, fejlesztő kockázatát és hasznát, végül a fejlesztés elkészülte utáni teljes értéket. **A második lépésben a fejlesztés egyenlege határozható meg**, amelyet ezután hozzá kell igazítani az értékbecslés dátumához, így jön létre a kiadások és a bevételek különbözeti értéke.

(Ha az első lépésben minden lényeges elemet- kivéve a földterület értékét - a felmerülő kiadások sorrendjében figyelembe veszünk és számszerűsítünk, valamint a kész projekt bevételi összegét is meghatározzuk, akkor a maradványérték a telkek fejlesztői szempontból érvényes értékével esz egyenlő. Ha a kész projekt értékéből a telkek értékét vonjuk le, akkor az előbbi maradványértékelés ellenőrzését kapjuk, azaz az „elkölthető” kiadásokra fog vonatkozni a maradványösszeg. A maradványösszeg tehát két ismertnek feltételezett adatból számítja ki a harmadik és „ismeretlennek” feltételezett vagyonelem értékét.)

Maradvány érték [residual value]

Maradványértékelés során meghatározott érték. (Pontosabb megfogalmazás úgy lenne szakszerű, ha azt mondanánk, hogy a „telekérték a maradványérték elve szerint” vagy a „felépítmény értéke a maradványérték elve szerint”. Mindkét megfogalmazás esetében egyértelmű, hogy melyik két ismertnek feltételezett vagyonelem értékéből számoltuk ki a harmadikat.)

A vizsgált telekingatlan hozamértékét maradványérték képzésével közelítettük. A maradványértéket a tervezett iroda, raktár funkció építésének költségei és bérbeadásának bevételei alapján vélelmeztük.

Munkálatok értékének meghatározása az ÉKS-2020 alapján történt

Az árak, egységárak ismertetése

Az ÉKS-ben foglalt árak elsősorban a költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat átlagos műszaki tartalom és feltétel mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának költségét.

Annak elősegítése érdekében, hogy mind a projekt előkészítő szakaszában, mind a tervezés időszakában a várható költségek minél pontosabban kalkulálhatók legyenek az ÉKS-ben foglalt árak segítségével, szükségesnek tartjuk ismertetni az árak kialakításának a módszerét.

A kiadványban foglalt egységárak átlagos – vállalászási (nagyság, megbízási mód, technológiai felszereltség),

- piaci feltételek (erőforrás, verseny),
- kivitelezési körülmények,
- reális vállalási határidő és fizetési feltételek figyelembevételével alakultak ki.

Az egységárakat kompletten, az átlagos építésnél szükséges összes költség alapján határoztuk meg.

Az erőforrásoknál a közzétett építőipari normák (ÉMIR-FÉMIR stb.) adatai és műveleti leírásai, valamint a mennyiség-meghatározás és felmérés szabályait vettük figyelembe.

Speciális szakterületnél – pl. kéménytechnika, felvonó telepítés – a szakkivitelező cégek vállalászási árait alkalmaztuk. **Az árak az általános forgalmi adót nem tartalmazzák.**

A modellezése:

Konkrét projekt terv hiányában számításaink során az ingatlan, mint építési telek beépíthetőségét a hatályos építéshatósági előírások szerinti maximálisan kihasználó beruházás nettó eredményéből számított maradványérték modellezésével becsültük meg.

A fejlesztés során egy egyszintes logisztikai központot-irodaházat tartalmazó 2 emelet kialakítású iroda fejépületes raktáracsarnok épülettel kalkulálunk, mely földszintjén egy fűthető üzemi, raktárépület helyezkedik el, a földszint kisebb részén, valamint emeletein irodaház található.

Az alábbiakban egy az építési paraméterek adta lehetőségeket csaknem maximálisan kihasználó beépítés modelljét ábrázoljuk.

Az elképzelt ingatlanfejlesztés célja raktár, irodák, telephely kialakítása és bérbeadással való hasznosítása. A nettó árbevétel számításának alapja a hasznos terület nagysága, amelyek számításánál az elképzelt modell adataira támaszkodtunk.

Feltételezések:

A következő táblázatokban foglaltuk össze az értékbecslés során alkalmazott feltételezéseink-et az egyes ingatlanokra vonatkozóan.

Alap feltételezések:

Értékbecslés időpontja	2020.06.08.
MUICP index	2,0%
EURO/Ft valutaárfolyam az értékbecslés napján	335
Diszkont ráta	9,0%
Tőkésítési ráta	8,5%

Alkalmazott diszkontráta levezetése Build-up módszerrel

Kockázatmentes kamatláb:	2,5%
Országkockázati ráta:	3%
Inflációs ráta:	0%
Szektorkockázati ráta:	1%
Régió kockázati ráta:	1%
Vállalkozás specifikus kockázatok:	1%
Egyéb kockázati ráta:	0%

Diszkontráta: 8,5%

Bérleti adatok:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:	8095 Pákozdi, belterület 73/7 Hrsz	Székesfehérvár, Déli ipari zóna	Iszkaszentgyörgy, belterület	Mány, belterület
Felépítmény tagolása:	földszint.em.	földszint	földszint	földszint
Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
Építés éve:	2020	2009	2019	2008
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Adat azonosítója:		31536903	27143604	26581888
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		5 662 858	5 668 000	3 092 580
alapterület (m2)	3 012	4 120	4 300	3 000
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 374	1 318	1 031
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. június	2020. június	2020. június
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 306	1 252	979

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	3 012	nagyobb 1,04	nagyobb 1,04	kisebb 1,00
műszaki állapot		kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10
építési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	belterület	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
fűtési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatósága	telephely	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőtlenebb 1,10
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 415	1 303	1 303
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
számítás alapját képező terület (m2)	3 012			
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 341			
becsült bérleti díj (Eur/hó)	4,00			

MARADVÁNY ÉRTÉKELÉS (PIACI)

1. PROJEKT		8095 Pákozdi, belterület 73/7 Hrsz			
Helyrajzi száma	73/7				
Város	Pákozdi				
Fejlesztő					
Beruházás	raktár és iroda-szoc. terület				
Dátum	2020.06.08				
Telekterület:	8 300 m ²				
	8 300 m ²				
2. SZABÁLYOZÁS		Övezetváltozás hatása			
Övezeti besorolás	Vt-1				
Mínimális telekméret	2 000 m ²			megfelel	
Mínimális telekszélesség	m			megfelel	
Építmény magasság	8,5 m			megfelel	
Max. beépíthetőség szint alatt		0 m ²		megfelel	
Max. beépíthetőség szint felett	40%	3 320 m ²		megfelel	
Mínimális zöldterület	30%	2 490 m ²			
Szintterületi mutató	1,00 m ² /m ²				
Bruttó rápíthető szintterület	3 320 m ²				
3. TERVEZETT BEÉPÍTÉS					
Tervezett épület:					
raktár csarnok + iroda/szoc helyiség					
raktár:	3154	m2	nettó össz. terület:	2867	m2
iroda / szociális:	166	m2	nettó össz. terület:	144	m2
5. FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK - JELENÉRTÉKEN					
5.1 Területelőkészítés					
Bontás és tereprendezés		Ft			
Környezetszennyezés felszámolása		0 Ft			
Területelőkészítési költség összesen		0 Ft			
5.2 Közműfejlesztési hozzájárulások					
		4 db			
Víz		200 000 Ft			
Csatorna		200 000 Ft			
Elektromoshálózat		100 000 Ft			
Gáz		200 000 Ft			
Telefon		0 Ft			
Közműfejlesztési hozzájárulás összesen		700 000 Ft			
5.3. Építkezés nettó árakon					
raktár		100 000 Ft / m ²	3 154,00 m ² - bruttó terület		315 400 000 Ft
iroda-szociális terület		180 000 Ft / m ²	166,00 m ² - bruttó terület		29 880 000 Ft
Építkezési költség összesen		345 280 000 Ft			
5.4 Szakértői díjak (építési költség %-ban)					
Építész		828 672 Ft	0,2%		
Statikus		828 672 Ft	0,2%		
Szakmérnökök		828 672 Ft	0,2%		
Szakértői költség összesen		2 486 016 Ft			
5.5 Menedzsment költségek					
Kivitelezés felügyelete		1 729 900 Ft	0,5% 5.1+5.2+5.3 - ra		
Iroda		1 729 900 Ft	0,5% 5.1+5.2+5.3 - ra		
Menedzsmentköltség összesen		3 459 800 Ft			
5.6 Tartalékképzés					
Előre nem látható költségek		10 557 774 Ft	3,0% 5.1 - 5.5 -ig		
Tartalékképzés összesen		10 557 774 Ft			
5.7 Fejlesztés költsége (NETTÓ)					
		362 483 590 Ft	5.1 - 5.6 -ig		
6. Finanszírozási mutatók					
Építkezési kölcsön kamatláb		0,0%			
7. Saját tőke (NETTÓ)					
		362 483 590 Ft	100,0%		
8. Kölcsön (NETTÓ)					
Egyszeri és garancia költség		0 Ft	0,0%		
Kamatköltség, 20 hónapos visszafizetési periódusra		0 Ft	1,0%		
Összes költség		362 483 590 Ft			
Elvárt nyereség		36 248 359 Ft	10%		
ÖSSZES KÖLTSÉG:		398 731 950 Ft			

Telephely	48 457 411	49 426 559	50 415 090	51 423 392	52 451 860	53 500 897	54 570 915	59 482 298
Figyelembe vehető éves bevétel	48 457 411	49 426 559	50 415 090	51 423 392	52 451 860	53 500 897	54 570 915	55 662 334
Költségek								
Kihasztalás és nemfizetési kockázat (%)	35%	30%	30%	20%	20%	15%	15%	15%
Kihasztalás és nemfizetési kockázat összege	16 960 094	14 827 968	15 124 527	10 284 678	10 490 372	8 025 135	8 185 637	8 349 350
Felújítási és karbantartási Menedzselési költségek	1 993 660	1 993 660	2 033 533	2 033 533	2 033 533	2 033 533	2 033 533	2 074 204
(éves bevétel x 1%)	484 574	494 266	504 151	514 234	524 519	535 009	545 709	556 623
Biztosítási díj (0,1 %)	398 732	398 732	398 732	398 732	398 732	398 732	406 707	414 841
Építményadó (Ft/m ²)	752 905	752 905	752 905	752 905	752 905	752 905	752 905	752 905
Beruházás költségei (tervezés, kvitelezés)	Ft							
	398 731 950							
Maradványérték a 9. év végén							511 934 243	
Éves egyenleg (bevétel-költségek)	-398 731 950	30 959 029	31 601 242	37 439 310	38 251 799	41 755 584	42 646 424	43 514 411
Éves cash-flow	-398 731 950	30 959 029	31 601 242	37 439 310	38 251 799	41 755 584	554 580 667	
Éves cash-flow jelenértéke	-365 809 128	23 906 051	22 387 117	37 439 310	38 251 799	22 841 734	278 325 336	
Összegzett éves DCF (maradványérték)	80 800 000 Ft							

Alkalmazott diszkontráta	9,00%
Alkalmazott exit ráta	8,50%
Növekedési tétel	2,0%

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszert alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye (73/6 Hrsz - kivett közút):			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	7 500 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
VÁRHATÓ PIACI ÉRTÉK:			7.500.000 Ft + ÁFA
Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye (73/7 Hrsz - kivett beépítetlen terület):			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	83 000 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	alkalmazott ellenőrző módszer	eredménye :	80 800 000 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
VÁRHATÓ PIACI ÉRTÉK:			83.000.000 Ft + ÁFA
Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye (73/8 Hrsz - kivett közpark):			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	53 500 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
VÁRHATÓ PIACI ÉRTÉK:			53.500.000 Ft + ÁFA

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.
 - Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.
 - Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.
 - Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.
 - Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.
 - A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
 - Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.
 - Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.
 - Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.
 - Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.
 - Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.
 - Jelen szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.
 - Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyoneértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.
 - Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon.
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása
- **A megállapított értékek feltétele az ingatlan-nyilvántartásban történő Várható Hrsz-ek bejegyzése.**