

HIRDETMÉNY

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANOK ELADÁSÁRÓL

Törtel Község Önkormányzata pályázati felhívást tesz közzé

Törtel, 8 hrsz.-ú (3328 m², kivett lakóház, udvar) belterületi ingatlan eladásáról.

A kiíró megnevezése: Törtel Község Önkormányzata

A kiíró székhelye: 2747 Törtel, Szent István tér 1.

A pályázati eljárás tárgya: Törtel, 8 hrsz.-ú (3328 m², kivett lakóház, udvar) belterületi ingatlan eladása.

Kiindulási ár a Törtel, 8 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában: 6.200.000 Ft.

A pályázati ajánlat benyújtásának helye: Törtel Község Önkormányzata
2747 Törtel, Szent István tér 1.

A pályázati ajánlat benyújtásának módja: személyesen vagy postai úton, „Törtel, 8 hrsz.-ú (3328 m², kivett lakóház, udvar) ingatlan címmel.

A pályázat bontásának helye: 2747 Törtel, Szent István tér 1.

A pályázat beadásának határideje: 2019. május 22.

A pályázat elbírálásának határideje: 2019. május 29.

Törtel Község Önkormányzata fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Godó Tibor
Polgármester

HIRDETMÉNY
PÁLYÁZATI FELHÍVÁS
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLANOK ELADÁSÁRÓL

Törtel Község Önkormányzata pályázati felhívást tesz közzé

a Törtel, külterület 055/9 hrsz-ú, a) alrészletben „legelő” 16 ha 2052 m², b) alrészletben „Kivett árok” 555 m², c) alrészletben „Kivett árok” 1389 m², d) alrészletben „legelő” 1 ha 3479 m²., összesen 17 ha 7475 m² alapterületű ingatlan eladásáról. Az ingatlan Natura 2000 terület.

A kiíró megnevezése: Törtel Község Önkormányzata

A kiíró székhelye: 2747 Törtel, Szent István tér 1.

A pályázati eljárás tárgya: a Törtel, külterület 055/9 hrsz-ú, a) alrészletben „legelő” 16 ha 2052 m², b) alrészletben „Kivett árok” 555 m², c) alrészletben „Kivett árok” 1389 m², d) alrészletben „legelő” 1 ha 3479 m²., összesen 17 ha 7475 m² alapterületű ingatlan

Kiindulási ár: 10.200.000 Ft.

A pályázati ajánlat benyújtásának helye: Törtel Község Önkormányzata, 2747 Törtel, Szent István tér 1.

A pályázati ajánlat benyújtásának módja: személyesen vagy postai úton, Törtel, 055/9 hrsz.-ú „kivett árok és legelő” címmel.

A pályázat bontásának helye: 2747 Törtel, Szent István tér 1.

A pályázat beadásának határideje: 2019. május 22.

A pályázat elbírálásának határideje: 2019. május 29.

Törtel Község Önkormányzata fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Godó Tibor
Polgármester

A jegyzőkönyv 10. sz. melléklete

Adásvételi szerződés

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Törtel Község Önkormányzata** (székhelye: 2747. Törtel, Szent István tér 1. szám; törzsszáma: 730336; adószáma: 15730332-2-13; képviseli Godó Tibor polgármester), mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről **Miklós Antalné** (sz.n.: Kónya Irén; sz.: Cegléd, 1963.09.21.; an.: Horváth Irén; személyi száma: 2 630921 4090; adóazonosító jele: 8353263130) 2747. Törtel, Alkotmány út 32. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) (a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között, az alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

1./ A Szerződő Felek a 2019. április 1-i keltű, nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat adatai alapján rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos, 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a Törtel, külterületi, és az ingatlan-nyilvántartásban 04/13. helyrajzi szám alatt felvett, a) alrészletben 1240 m2 alapterületű, 2.80 AK jövedelmű, szántó megjelölésű, b) alrészletben 2088 m2 alapterületű, 3.09 AK jövedelmű, nádas megjelölésű, mindösszesen 3328 m2 alapterületű és 5.89 AK jövedelmű, természetben 2747. Törtel, külterület, 04/13. helyrajzi szám alatt található termőföld ingatlan. (a továbbiakban: Ingatlan)

2./ A Szerződő Felek a 2019. április 1-i keltű, nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat adatai alapján rögzítik azt is, hogy az Ingatlant jelenleg terheli

- a.) a TIGÁZ Földgázelosztó Zrt-t (4200. Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184. szám) 186 m2 területre megillető gázvezeték szolgalmi jog; illetve
- b.) az NKM Áramhálózati Kft-t (6724. Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64-66. szám) 496 m2 területre megillető vezetékJog

egyebekben az Ingatlan per-, teher és igénymentes.

3./ A fentiek előrebocsátása mellett a fent nevezett Eladó, örökre és visszavonhatatlanul, per-, teher és igénymentesen, szavatosság vállalása mellett, az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant – a jelen adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) 2./ pontjában rögzített terhekkel - 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer.-forint vételárért eladja, míg a fent nevezett Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant – a jelen Szerződés 2./ pontjában rögzített terhek ismeretében - 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer.-forint vételárért (a továbbiakban: Vételár), a jelenleg megismert és megtekintett állapotban megvásárolja.

4./ A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Vevő a Vételarat a jelen Szerződés aláírását követő 3 (három) napon belül az Eladó részére, egyösszegben, átutalás útján az Eladó Pátria Takarékszövetkezetnél vezetett 65100369-10450011. számú bankszámlájára fizeti meg, amely teljesítési módot az Eladó a jelen Szerződés aláírásával ismer el és nyugtázza azt.

5./ Az Eladó az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – a jelen Szerződés 2./ pontjában rögzített terheket meghaladóan - szavatosságot vállal. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant semminemű adó vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás nem terheli.

Törtel, 2018. április 8.

Törtel Község Önkormányzata
Eladó törvényes képviselőjében
Godó Tibor polgármester

Miklós Antalné
Vevő

Ellenjegyzem, Törtelen
2018. április 8. napján
KASZ 36063413

Dr. Kollath Zoltán
Ügyvéd
5000 Szolnok,
Szapáry út 23.

Az Eladó kijelenti, hogy a TAKARNET rendszeren keresztül 2019. április 1-én lekért nem hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat példányon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, sem ezen időpontot megelőzően, vagy azt követően az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) semmilyen beadványt nem nyújtottak be, amely a Vevő jelen Szerződés szerinti tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek sem biztosítottak, és a jelen Szerződés hatályba lépéséig nem biztosítanak.

6./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan birtokába a Vételár maradéktalan megfizetésének napját követő napon lép, e naptól kezdve húzza annak hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

7./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlant érintően, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján elővásárlási jog áll fenn. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg, figyelemmel arra, hogy a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

8./ A Vevő hivatkozik arra, hogy

nyilvántartásba bejegyzett földműves, a bejegyző határozat száma: földműves nyilvántartási szám Ceglédi Járási Hivatal Földhivatali Osztály: 510052/2/2014.03.27.; MVH regisztrációs száma: 1001518784; Östermelői igazolvány száma: 1770943; Agrárkamrai nyilvántartási száma: S274700138936.; családi gazdálkodó: 13/01395-2. szám

9./ A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés hirdetményi úton történő közlése a települési önkormányzat hirdetőtáblájára való kifüggesztéssel történik meg.

10./ A Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az Eladó a jelen Szerződés aláírásának időpontjában csőd-, felszámolási és végelszámolási eljárás hatálya alatt nem áll, törvényes képviselőjének képviseleti joga nem korlátozott, a jelen Szerződés aláírására jogosult, illetve a Vevő nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár, szerződéskötési és nyilatkozattételi képessége korlátozva nincs.

11./ A Vevő az előzőeket meghaladóan és a tulajdonszerzési jogosultsága körében a Földforgalmi törvény 13-15. §-ra tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

11.1. Alulírott Vevő vállalom, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlan használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

Törtel, 2018. április 8.


Törtel Község Önkormányzata
Eladó törvényes képviselőjében
Godó Tibor polgármester

Ellenjegyzem, Törtelen
2018. április 8. napján
KASZ 36063413


Dr. Kolláth Zoltán
ügyvéd
5000 Szolnok,
Szapáry út 23.


Miklós Antalné
Vevő

11.2. Alulírott Vevő nyilatkozom arról, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
- velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- a már tulajdonomban (és hasznélvezetemben) lévő föld területnagysága a jelen Szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket.

11.3. Alulírott Vevő – büntetőjogi felelősségem tudatában - nyilatkozom, hogy a már tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő földterületek területnagysága a jelen Szerződéssel tulajdonomba kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagy a 300 hektárt, tovább az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nyilatkozom arról is, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

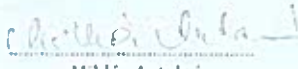
12./ Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban részletesen körülírt Ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog a Vevő javára, adásvétel jogcímén, 1/1-ed arányban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen Szerződést – a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt – a Vételár maradéktalan megfizetését követően, valamint a jelen Szerződés 8./ pontjában jelzett hirdetményi úton történt közlést követően nyújthatja be a Földhivatali Osztályhoz.

13./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés megkötésével felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat – amelyet a Vevő köteles a Vételárral egyidejűleg az Eladó részére megfizetni - és vagyonátruházási illetéket a Vevő, míg az ügyvédi munkadíjat az Eladó viseli. Az illeték alapját a NAV Pest Megyei Adóigazgatóságának Illetékfőosztálya által megállapított forgalmi érték képezi.

14./ A Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket az adataik vonatkozásában, a 2007. évi CXXXVI. törvény rendelkezései alapján fennálló azonosítási kötelezettségről, továbbá kijelentik, hogy adataik a jelen Szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján. Az adatok azonosítása a személyi okmányok alapján nem támasztott kétséget, a központi nyilvántartásokkal való egyezőség ellenőrzésére nincs szükség, azt a Szerződő Felek sem kérték. A Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyi azonosítójuk és adóazonosító jelük jelen Szerződésben történő rögzítéséhez, és azoknak a jelen jogügylettel kapcsolatos felhasználásához.

Törtel, 2018. április 8.


Törtel Község Önkormányzata
Eladó törvényes képviselőjében
Godó Tibor polgármester


Miklós Antalné
Vevő

Ellenjegyzem, Törtelen
2018. április 8. napján
KASZ 36063413

Dr. Kolláth Zoltán
ügyvéd
5000 Szolnok,
Szapáry út 23.

Dr. Kolláth Zoltán ügyvéd, 5000. Szolnok, Szapáry út 23. szám

15./ A Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Kolláth Zoltán egyéni ügyvédet (székhelye: 5000. Szolnok, Szapáry út 23. szám; azonosításra alkalmas adatai: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Ügyvédi Kamara kamarai igazolvány szám: 09-013697; Ü-102386; kamarai lajstromszám: 331; kamarai azonosító szám: 36063413) a jelen Szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, továbbá a jelen Szerződésben rögzítettek intézésével kapcsolatos közigazgatási eljárásokban való teljes jogkörű képviselőikre.

A Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésén és ellenjegyzésén túl, megbízzák az ügyintéző ügyvédet a Földforgalmi törvény 21. §-ában írtak szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő hirdetményi és egyéb úton történő közlésével, az illetékes Jegyző előtti eljárásban, valamint az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Földhivatal előtti képviselőikben történő eljárásra.

16./ A Szerződő Felek a jelen Szerződést egyben - a fentieknek megfelelően - ügyvédi tényállásnak is tekintik. A Szerződő Felek elismerik, hogy az eljáró ügyvéd részletes jogi tájékoztatást nyújtott az adásvétellel, az elővásárlási jog gyakorlásával, a vételár megfizetésével, teljesítéssel és egyéb felelősségi, hatósági engedélyezési, valamint adó és illeték szabályokkal kapcsolatos rendelkezésekről, amely tájékoztatásokat a Szerződő Felek megértették és elfogadták.

A Szerződő Felek a jelen Szerződést - tudván, hogy a nem vagy nem kimerítő részletességgel szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadók - annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Törtel, 2018. április 8.


Törtel Község Önkormányzata
Eladó törvényes képviselőjeként
Godó Tibor polgármester


Miklós Antalné
Vevő

Ellenjegyzem, Törtelen
2018. április 8. napján
KASZ 36063413


Dr. Kolláth Zoltán
Ügyvéd
5000 Szolnok,
Szapáry út 23.

2019. MÁJ 03.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
CEGLÉDI JÁRÁSI HIVATALA

Polgár

2019. MÁJ 03.

Szám:

Melléklet:

Tör/390 5/2019

Ügyiratszám: PE-03/NEO/01803-2/2019.

Tárgy: Tájékoztatás

Ügyintéző: Palotai Éva

Hiv. szám:

Telefon: 06-53-311-153

Melléklet: -

E-mail cím: cegled.nepeu@pest.gov.hu

Törtel Község Önkormányzat

Godó Tibor

polgármester részére

Törtel

Szent István tér 1.

2747

Tisztelt Polgármester Úr!

Törtel Község Önkormányzata I. számú felnőtt háziorvosi körzet (szakmai szervezeti egység azonosítója: 130091252 (e-GEN:001049715) betöltésével kapcsolatban megküldött dokumentáció áttekintése kapcsán az alábbi véleményt adom:

„Az önálló orvosi tevékenységről” szóló 2000. évi II. törvény 2/A.§ (2) bekezdés szerint „ha az (1) bekezdés szerinti önkormányzat – a praxisjog engedélyezésére jogosult egészségügyi államigazgatási szerv véleményének kikérését követően –

- a) a praxisjogot megszerezni kívánó orvossal- a praxisjog megszerzése esetén- az adott körzetben a 2/B szerinti feladat-ellátási szerződést kíván kötni, erről a felek előszerződést kötnek...”

Dr. Szabó László István (szül. hely, idő: Szeged, 1969. január 15.; an: Dr. Papp Juhász Eleonóra; lakcím: 6726 Szeged, Alsókikötő sor 12.; levelezési cím: 2747 Törtel, Dózsa György u. 20/A; pecsét száma: 52988) szakmai végzettsége: háziorvostan szakorvosa; az Állami Egészségügyi Ellátó Központ Emberi Erőforrás Fejlesztési Főigazgatóság Nyilvántartási és Továbbképzési Főosztály által vezetett működési nyilvántartási adatok, Dr. Szabó László István (pecsét száma: 52988) 2017. 07. 19. napjától 2022. 07. 19. napjáig érvényes működési nyilvántartása, a Magyar Orvosi Kamara Területi

Szervezete által vezetett nyilvántartás alapján, érvényes orvosi kamarai tagsága és a 2019. március 13. napján kiadott munkaköri alkalmassági vélemény szerinti **alkalmas** minősítése alapján - **alkalmas a munkakör betöltésére.**

Cegléd, 2019. április 29.

Magdáné dr. Rostás Boglárka mb. járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:


Dr. Kiss Csaba
mb. járási tisztifőorvos

A jegyzőkönyv 12. sz. melléklete

Értékbecslés – vízjárási iskola

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKEKÉLÉS



**2747 Törtel,
külterület 061/2 hrsz.
kivett általános iskola, szántó**

- 2019. április 10. -

HUN-INGATLAN SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG
2755 Kocsér, József Attila u.29/A. Tel.:20/556-7839 E-mail:huning.bt@gmail.com

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- **Az ingatlanok megnevezése:** kivett általános iskola, szántó.
- **Az ingatlanok címe:** 2747 Törtel, külterület 061/2 hrsz.
- **Az ingatlanok helyrajzi száma:** 061/2 hrsz.
- **Az értékelés célja:** adásvételi tárgyaláshoz kapcsolódó értékbecslés
- **Az értékelés módszere:** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A vizsgált ingatlanok (összesített) becsült értéke teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján:

2.500.000,- Ft

azaz

Kettőmillió-ötszázezer forint

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2018. július 8-ig érvényes.

A helyszíni szemle időpontja: 2019. április 9.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 9.

Az értékelő neve: dr.Rozsnyói Ferenc

Nagykörös, 2019. április 10.

HUN-INGATLAN BT.
2755 Kocsér, József A. u. 29.
Cégjegyzékszám: 13-06-060937
Tel.: 06-20/556-7839
Adószám: 22539573-1-13
Bankk.: 65100383-11028596

dr.Rozsnyói Ferenc
Ingatlanvagyon- értékelő
névjegyzék szám: 1294/2006.



2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő neve: Törtel Község Önkormányzata,

Megrendelő címe: 2747 Törtel, Szent István tér 1.

Megrendelő telefonszáma: +36/53 576-018

Megrendelő kapcsolata az ingatlannal: az értékelt ingatlan a megrendelő tulajdonában van.

Megrendelő utasításai: Megrendelő az értékelés megrendelése során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az eredményére vonatkozott, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megbízás célja az ingatlan reális forgalmi (piaci) értékének meghatározása.

Megrendelő és az értékelt ingatlan tulajdonosa között a vizsgált ingatlan adásvételének tárgyában korábban kapcsolatfelvétel történt, illetve ártárgyalások kezdődtek. Jelen értékelés célja az, hogy a felek egy szakmai érvanyag megismerését követően, és arra alapozva folytathassák az egyeztetést, és egy eredményes áralkut követően korrekt és méltányos vételárban megállapodva sikeresen zárják le a tárgyalásokat.

Az általunk meghatározott érték az ingatlan funkcionális működéséhez elengedhetetlenül szükséges gépészet értékét tartalmazza. Nem volt feladatunk az ingatlanon található berendezések és egyéb tárgyak értékelése.

A piaci érték fogalma a TEGOVA által kiadott Európai Értékbecslési Szabványok, vagyis az EVS 2012-ben található meghatározás alapján:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

4.1 Regionális elemzés

A statisztikai régió

Az értékelt ingatlan a Közép-Magyarországi Régió területén, Pest megye déli részén, Törtel községben található. A régiót Budapest és Pest megye alkotja, várhatóan 2018-ban elfogadják a fejletlenebb megye leválását a fővárost is magába foglaló területi egységről.

Pest megye

Pest megye Magyarország középső részén, a fővárost körülölelően helyezkedik el, Nógrád, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok, Bács-Kiskun, Fejér és Komárom-Esztergom megye határolja. Északnyugaton az Ipoly mentén Szlovákiával határos. Székhelye Budapest, az ország fővárosa, amely azonban önálló területi egység, nem tartozik Pest megyéhez. Területén, Pusztavacs határában van az ország mértani középpontja. A megye nagysága 6394 km². Határa a történelem során gyakran változott, mai alakját és kiterjedését 1950-ben nyerte el.



Rövid történeti áttekintés, Közigazgatás

A Szent István által 1009-ben kiadott adománylevélben megnevezett Visegrád vár magába foglalta a mai Pest megye területét is. Visegrád vármegye lett a középkori Magyar Királyság központja, területéből még az Árpád-korban két újabb vármegyét hoztak létre, Pest és Pilis vármegyét. Az előbbiben alakult ki az új főváros, Buda.

A török hódoltság után a két vármegye egykori területén egységes új vármegyét szerveztek, és Solt-széket is idecsatolták Fejér vármegye területétől. 1876-ban a Kiskunság területét is a vármegyéhez csatolták. Így alakult ki az óriási területű Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye.

Pest megye mai határai a második világháború utáni módosításokkal, majd az 1950-es megyerendezéssel és Nagy-Budapest létrejöttével alakultak ki, utoljára 1954-ben csatoltak el tőle egy települést.

Pest megyében 2013 óta 18 járás alkotja a közigazgatási beosztást. Érd városa 2006 óta megyei jogú város.

Földrajzi adottságok

Területe igen változatos, hegység és dombság éppúgy található itt, mint síkság. A megye legmagasabb pontjai a Csóványos (939 m.), a Pilis (757 m.) és a Dobogó-kő (700 m.) Domborzati adottságainak köszönhetően a megye éghajlata is változatos. Nagyok a különbségek a csapadék és a napos órák száma tekintetében is. A Duna magyarországi szakaszának kb. negyede a megye területén található. (forrás: wikipedia.org)

Közlekedés

A megye közlekedési viszonyait alapjaiban határozza meg Budapest központi szerepe, a legtöbb fontos autópálya, közút, vasút, repülőtér, hajózási útvonal elsősorban a fővárost, másodsorban az M0-ás elkerülő autópálya segítségével az átmenő forgalmat segíti. Területén fut keresztül az M1-es (Győr, Ausztria irány), M2-es (Vác, Szlovákia), M3-as (Nyíregyháza, Ukrajna), M5-ös (Kecskemét, Szeged, Szerbia), M6-os (Dunaújváros, Horvátország), M7-es autópálya (Balaton, Horvátország) szakasza. 2019-ben megépül az M4-es autópálya Pest megyét érintő szakasza. Érinti a megyét a Budapest-Szolnok, a Budapest-Székesfehérvár nagy forgalmú vasúti útvonal is.

Népesség

Pest megye az ország legnagyobb lélekszámú megyéje. 2018. január 1-én a népesség száma 1 237 000 fő, enyhén növekszik, főleg az agglomeráció járásaiban, viszont dél-Pest megyében, így a Ceglédi és Nagykörösi járásban is fogyás és elvándorlás jellemző. A népsűrűség 2018-ben 190 fő/km² volt.

Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

Pest megyében – hasonlóan az országos tendenciához – 2018 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottság és csökkent a munkanélküliség az egy évvel korábbihoz képest.

A foglalkoztatottak száma (604 ezer fő) 1,5%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában mértet. A munkanélküliek (14 ezer fő) ugyanebben az időszakban csaknem 2%-al emelkedett.

A foglalkoztatási ráta 62,4%-ot tett ki, a munkanélküliségi ráta pedig 2,3%-ot.

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók havonta átlagosan bruttó 299 ezer forintot kerestek a megyében. Az adókedvezmények nélkül számított havi nettó átlagkereset 199 ezer forint volt.

Gazdasági szervezetek, Beruházások

Pest megyében 2018. december végén 223 ezer gazdasági szervezetet regisztráltak, 3,9%-kal többet, mint egy évvel korábban. A szervezetek több mint kilenctizedét adó vállalkozások 39%-a társas vállalkozás, 61%-a önálló vállalkozó volt.

A megfigyelt Pest megyei székhelyű szervezetek 2018. IV. félévében – az előzetes adatok szerint – 554 milliárd forintot fordítottak beruházásokra, összehasonlítva áron 13%-kal többet, mint egy évvel korábban.

Építőipar, Lakáshelyzet

A Pest megyei székhelyű, legalább 5 főt foglalkoztató építőipari szervezetek termelési értéke 2018. IV. félévében 283,2 milliárd forintot tett ki, ami 24%-os volumennövekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.

Pest megyében 2018-ban is folytatódott a lakásépítések számának dinamikus növekedése. Az időszak folyamán a szakhatóságok 4764 új lakásra adtak használatbavételi engedélyt, 39%-kal többre, mint egy éve ilyenkor. (forrás: www.ksh.hu)

4.2. Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása (Törtel község)

Törtel község

Ország: Magyarország

Régió: Közép-Magyarország

Megye: Pest

Járás: Ceglédi

Népesség: 4342 fő (2017. január)

Népsűrűség: 52 fő/km²

Terület: 84,16 km²



Rövid áttekintés

Törtel község több mint másfélezer évre visszanyúló történelmi múlttal rendelkező alföldi település, mely a járásközpont Cegléd-től 11 km-re, Szolnoktól 22 km-re, Nagyköröstől 16 km-re, a fővárostól pedig kb. 80 km távolságra fekszik. Autóúton Cegléd, illetve Nagykörös, Körösetetlen és Abony felől közelíthető meg a 4-es főút felől vagy az M5-ös autópálya irányából is mellékutakon. Vasúti csatlakozás Cegléden és Abonyban elérhető. Tömegközlekedést a Volán busz járatai biztosítanak.

A községben megtalálhatóak az alapfokú oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális intézmények. A kereskedelmi és szolgáltatások ágazati működése megfelel a térség fejlettségének. A többség megélhetését a mezőgazdaság és az erre épülő feldolgozó tevékenységek, a kisipar, illetve a szolgáltatási szféra nyújtja. A közeli járásszékhelyen is sokan vállalnak munkát.

A lakóingatlanok száma Törtel településen 2009-ben 1 872 darab volt, mely 2014-re 1 889 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Törtel településen a lakóingatlanok száma 5 év alatt 0.91%-kal, azaz 17 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 3 darabbal növekedett meg.

Lakóingatlanok esetén Törtel településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 74 595 forintról 82 820 forintra nőtt, ami 8 225 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2019 februárban a legmagasabb négyzetméter ár 110 828 forint, a legalacsonyabb 77 474 forint, valamint az átlag ár 94 151 forint.

Törtel településen a bűnesetek száma a népesség arányában több, mint 1%.
(forrás: www.ingatlanet.hu)

5. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

5.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

A PMKH Ceglédi Járási Hivatala Földhivatali Osztály (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) által 2019. 04. 10.-én kiadott nem hiteles Tulajdoni lap – szemle másolat szerint.

Az ingatlan tulajdonosa szóban nyilatkozott arról, hogy a másolat kiállítása óta az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nem következett be, a tulajdoni lapra újabb feljegyzés, bejegyzés nem történt.

061/2 Hrsz. adatai:

Területi besorolás:	Külterület
Ingatlan helyrajzi száma:	061/2
Ingatlan címe:	2747 Törtel, külterület 061/2 hrsz.
Széljegy: Nincs.	
I. rész	
Az ingatlan megnevezése:	kivett általános iskola, szántó
A földterület részlete:	a kivett iskola 2018 m ² b szántó 1 ha 5246 m ² AK: 34.46 Összesen: 1 ha 7264 m ² AK: 34.46
Szolgalmi jog, Szöveges hivatkozás:	
Nem tartalmaz bejegyzést.	
II. rész	
Az ingatlan tulajdonosa:	Törtel Község Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Cím:	2747 Törtel, Szent István tér 1.
Jogcím:	tulajdonba adás
Jogállás:	tulajdonos
III. rész	
Nem tartalmaz bejegyzést.	

5.1.1 Építéshatósági előírások:

Építési övezet:	Má. (Általános mezőgazdasági terület)
Legnagyobb szintterületi mutató:	-
Egyéb lényeges építéshatósági előírások:	Az övezetben elhelyezhető lakó (tanya) épület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
Várható változások a szabályozásban:	-
Védettség és tartalma:	-
Telek, terepszint feletti max. beépíthetősége:	3%,
Maximális építménymagasság:	4,50- 7,50 m
Minimális teleknagyság:	1500 m ²
Zöldfelület legkisebb mértéke:	-
Terepszint alatti létesítmények:	létesíthető
Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás:	Jelenlegi hasznosítása megfelelő a jogilag biztosított lehetőségnek.

5.2 Természetbeni leírás**5.2.1 Az ingatlanok leírása**

Földterületek mérete (m ²):	1 ha 7264 m ²
Telek alakja:	szabályos négyszög
Telek utcafronti szélessége/mélysége	-
Domborzati és lejtésvizonyok, tájolás, zöldfelület:	Sík terület, ÉK-DNy irányú tájolás.
A telek kerítettség:	A terület minden oldalról elkerítetlen.
Közművesítettség:	villany,
Felépítmények száma:	2
Egyéb építmények:	-
Környezetszennyezés-szemmel látható:	-
Meglevő és max beépíthetőség terepszint felett:	30%
Meglevő és max. beépíthetőség terepszint alatt:	-
Lekötött közműkapacitások:	-
Közművesíthetőség:	-
Megközelíthetőség:	Személyautóval, autóbusszal
Egyéb:	Összességében rendezetlen állapotot mutat.

5.2.2. Az ingatlanok adatai

Általános és területi adatok:	
Épület funkciója:	általános iskola
Épület aktuális használata:	használaton kívüli
Építés éve:	1930
Jelentős felújítás éve:	-
Felújítás főbb műszaki tartalma:	-
Pince:	-
Földszint:	96,0 m ²
Emelet:	-
Tetőtér:	-
Nettó alapterület m ² :	96,00 m ²
Redukált alapterület:	96,00 m ²

Épületszerkezet és műszaki állapot:		
	Műszaki tartalom:	Állapot (gyenge, közepes, jó, kiváló)
Alapozás:	tégla sávalapozás	közepes
Talajnedvesség elleni szigetelés:	egyrétegű lemez szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat	gyenge
Válaszfalak:	tégla falazat	gyenge-felújítandó
Födém:	fagerendás	gyenge-felújítandó
Tetőszerkezet:	kontytető, ill. fa fedélszék	gyenge-felújítandó
Héjalás:	palatető	gyenge-felújítandó
Csapadék elvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés	közepes
Homlokzatok:	vakolt	gyenge
Külső és belső nyílászáró szerkezetek:	Fa szerkezetű ajtó és ablakok.	gyenge-felújítandó
Belső falfelületek:	festett, csempézett	gyenge-felújítandó
Padlóburkolatok:	kerámia, hajópadló	gyenge-felújítandó
Közművesítettség:		
Vízhálózat:	nincs	
Csatornahálózat:	nincs	
Elektromos hálózat:	közüzemi elektromos hálózatról	

Gázhálózat:	nincs
Fűtési, hűtési rendszer:	nincs
Használati melegvíz ellátás:	nincs
Telefon, kábel Tv:	-
Egyéb:	-
Az épület funkcionális leírása:	Alaprajzi elrendezése funkciójának megfelelő.

Az épület vizsgálatára a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel került sor. Az ilyen típusú vizsgálatok esetében feltárásokat (a takart szerkezetek vizsgálata érdekében bontásokat), műszeres vizsgálatokat és méréseket, statikai és egyéb számításokat nem végzünk. Az értékelő szakember véleményének kialakításakor a helyszínen látható, tapintható, hallható és szaglással érzékelhető jelenségekre, valamint a jelenlevő tulajdonostól kapott információkra, továbbá elméleti és gyakorlati szakmai ismereteire támaszkodik.

A 2019. április 9. napján tartott helyszíni szemle során saját használatra feljegyzéseket, illetve digitális fényképeket készítettem. A fényképeket jelen írásos anyagba beillesztettem.

A távolság- és területméréseket BOSCH PLR40C lézeres távolságmérő használatával végeztem el.

5.2.3 Az ingatlan egészének összefoglaló ismertetése

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a Körösterületre vezető út mellett, a község külterületének keleti részén, általános mezőgazdasági övezetben fekszik. A terület elhelyezkedése jó, minden irányból könnyen megközelíthető. A vizsgált, **általános iskola, szántó** megnevezésű ingatlanon jelenleg 2 felépítmény található, egy régi iskolaépület és egy tároló helyiség. *(Az ingatlan rossz megközelíthetősége és életveszélyes belső állapota miatt pontos terület kimutatást nem állt módunkban összeállítani, a korábbi értékelés adataira támaszkodtunk.)* Az értékelt ingatlan a település központjától kb. 3,5 km-re helyezkedik el, a Polgármesteri Hivatal, a Katolikus Templom, illetve kereskedelmi- és oktatási intézmények személygépkocsival 10 perc alatt elérhetők. Területi elhelyezkedése, főútvonalakhoz való közeli fekvése miatt, infrastrukturális ellátottsága és kereskedelmi ellátottsága megfelelőnek mondható.

5.2.4. A telekingatlan leírása

A tulajdoni lapon a 061/2 hrsz.-ú ingatlan besorolása **általános iskola, szántó**. Természetben a vizsgált ingatlan a szomszédos ingatlanoktól elkerítetlen, közbenső telek. A telek szabálytalan téglalap alakú, nagyjából sík domborzatú. Az ingatlant a telken elburjánzott növényzet miatt nehéz megközelíteni. Az ingatlan rendezetlen benyomást kelt, az épület rendkívül rossz állapotban van, bármilyen célú hasznosításhoz teljes felújításra szorul. Az út burkolata aszfalt, közvilágítás nélkül. Az ingatlan előtt nincs kiépített járda. A helyközi buszjárat megállója az értékelt ingatlan előtt található.

Közműellátottság:

Az értékelt ingatlanra a villany közmű be van vezetve.

6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2003-2009-2012) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet szabályozza.

6.1 Az értékelési módszerek ismertetése

A nemzetközi gyakorlatban három elfogadott értékelési módszert alkalmaznak, ez a TEGOVA (az Állóeszköz értékelők Európai csoportja) javaslata alapján – mely európai szabványnak tekinthető, az ingatlanérték meghatározásának alapja – a következő lehet:

- a piaci- összehasonlító megközelítés,
- az újraelőállítási-, illetve költségalapú megközelítés
- az üzletértékelési-, illetve jövedelem megközelítés.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

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

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:

4.5. Infrastruktúra:

4.6. Környezeti szempontok:

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

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

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

6.1.2. Költségalapú módszer

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

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

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

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

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

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

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

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset

lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatti értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

6.1.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállításáa használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül – ingatlanfejlesztés esetében – el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), a fejlesztő profitja, pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.), a gondnok (házmester) számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.), felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok, a felújítási alap-képzésre fordított összegek, a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb., biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

6.2. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelési feladatnál egyféle számítási módszert alkalmaztunk, a nyílt piaci, összehasonlító értékelési módszert.

6.2.1. A piaci összehasonlító módszer alapján

061/2 hrsz. volt iskolaépület

	Tárgyingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
		számú összehasonlító ingatlan				
Adat forrása		saját adat	saját adat	saját adat	saját adat	saját adat
Azonosító		AV	AV	AV	AV	AV
Vételár/Kínálati ár Ft		3 500 000	1 800 000	3 000 000	2 500 000	1 500 000
Hasznos terület m ²	96	105	81	122	105	67
Fajlagos ár Ft/m ²		33333	22222	24590	23810	22388
Ingatlan jellege	volt iskolaépület	tanya	tanya	tanya	tanya	tanya
Településen belüli elhelyezkedés	településtől távol	településhez közel	településhez közel	településtől távol	településtől távol	településhez közel
korrekció		-5%	-5%	0%	0%	-5%
Műszaki állapota	gyenge	közepes	gyenge	közepes	közepes	gyenge
korrekció	(elbontandó)	-20%	-10%	-20%	-15%	-10%
Közműellátottság	villany	villany, fűtő kút	villany, fűtő kút	villany, fűtő kút	villany, fűtő kút	villany, fűtő kút
korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Telekterület m ²	2018	1670	3237	2900	1800	1900
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Ép.használati index	nem használt	lakott	lakott	lakott	nem lakott	lakott
korrekció		-15%	-15%	-15%	0%	-15%
Felépítmény mérete		0%	-10%	0%	0%	0%
korrekció						
Alternatív használat		0%	0%	0%	0%	0%
korrekció						
Egyéb korrekció	kínálati ár	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		-45%	-45%	-40%	-20%	-35%
Korrigált fajlagos ár Ft/m ²		18333	12222	14754	19048	14552
Korrigált végső fajlagos érték Ft/m ²	15782					
FORGALMI ÉRTÉK:	1 515 063 HUF					
FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE:	1 500 000 HUF					

Forgalmi érték=Alapterület (m²) * Korrigált végső fajlagos érték

061/2 hrsz. szántó

FÖLDTERÜLET	Tárgyingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
számú összehasonlító ingatlan						
Adat forrása		saját adat	X-agro.hu	saját adat	saját adat	saját adat
Azonosító		AV	K 176143	AV	AV	AV
Település	Törrel	Törrel	Törrel	Törrel	Cegléd	Cegléd
Vételár/Kínálati ár Ft		1 250 000	1 500 000	890 000	5 000 000	2 000 000
Földterület ha	1,5246	1,7941	1,8077	1,2333	5,8016	2,1889
Fajlagos ár Ft/ha		696728	829784	721641	861831	913701
Ing. Művelési ág	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
AK érték	34,46	22,00	21,00	22,00	90,88	39,15
AK érték/ha	22,60	12,26	11,62	17,84	15,66	17,89
korrekció		5%	5%	0%	0%	0%
Fekvés, elhelyezkedés	településtől távolabb	településtől távol	településhez közel	településtől távol	másik település	másik település
korrekció		0%	-5%	0%	-20%	-20%
Megközelíthetőség	aszfaltozott úton	betonúton	földúton	földúton	földúton	betonúton
korrekció		0%	5%	5%	5%	0%
Közmű, öntözhetőség	nincs	nincs	nincs	nincs	fűt kút	fűt kút
korrekció		0%	0%	0%	-10%	-10%
Gazd. Építmény(ek)	nincs	vannak	nincs	nincs	nincs	vannak
korrekció		-5%	0%	0%	0%	-5%
Negatív környezeti hatások korrekció	terület forma, művelhetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Földterület mérete:		hasonló	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló
korrekció		0%	0%	0%	10%	0%
Egyéb korrekció		0%	-15%	0%	0%	0%
Összes korrekció		0%	-15%	0%	-20%	-35%
Korrigált fajlagos ár Ft/ha		696728	705316	721641	689465	593906
Korrigált végső fajlagos érték Ft/ha	681411					
FORGALMI ÉRTÉK:	1 038 880 HUF					
FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE:	1 000 000 HUF					

Forgalmi érték=Földterület (m²) * Korrigált végső fajlagos érték

A számítási módszert figyelembe véve A 2747 Törrel, külterület 061/2 HRSZ-on nyilvántartott ingatlan értéke összesen:

Kivett általános iskola	1.500.000,-Ft
Szántó	1.000.000,- Ft
061/2 hrsz. mindösszesen	2.500.000,- Ft

2.500.000,- Ft

azaz Kettőmillió-ötszázezer Forint

7. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, más célra nem használható.

Az ingatlan értéke per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.

Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt értékessé, vagy kevésbé értékessé teszik. Az ilyen tulajdonságokért, vagy azok műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésre bocsátott ingatlan-nyilvántartási dokumentumot valódiéként és hitelesként vettük figyelembe. A csatolt mellékletek segítenek a bemutatott ingatlan elképzelésében, annak jogi, műszaki, kül- és beltéri megjelenési formáját vizuálisan megjeleníteni.

A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartjuk, de a valódiságáért a jelenlévő megbízott szavatol.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételezünk.

A szakvéleményben meghatározott minden megállapítás a teljes ingatlanra vonatkozik, annak bármely arányosítására, vagy érdekeltség szerinti megosztására nem alkalmas.

Az értékbecslő nyilatkozik, hogy érdekeltsége - az értékelt ingatlanra vonatkozóan - annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Javadalmazása nem függ egy előre meghatározott érték jelentéstől, vagy az érték olyan eléréséről, amely kedvez valamely ügyfél ügyének.

Az értékbecslő nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezze. Ennél fogva értékcsökkenésre sem történt utalás. A megrendelőt tájékoztattuk, hogy ha kíváncsi, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

A megbízott kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja magának a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kifizetése elmaradna.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készitéstől számított 90 napig érvényes. Jelen szakvélemény 2 db írásos példányban készült.

HUN-INGATZ. 110 87.
2755 Kocsér, József A. u. 29.
Cégjegyzékszám: 13-06-080937
Tel.: 06-20/556-7839
Adószám: 22539573-1-13
Bankaz.: 65100383-11026506

Nagykörös, 2019. április 10.

dr. Rozsnyói Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék szám: 1294/2006.

[Handwritten signature]

8.FÜGGELÉKEK

Tulajdoni lap másolat	x	Térképmásolat	
Alaprajzi vázlat		Övezeti besorolás	x
Allapotrögzítő fényképfelvételek	x	Ingyan elhelyezkedését mutató térkép	x
Építési Engedély		Használatbavételi engedély	
Használati megállapodás, használati megosztás		Környezetvédelmi nyilatkozat	
Társasházi alapító okirat		Egyéb engedélyek	

FOTÓK:



1. Utcai környezet



2. Utcai környezet



3. Utcai homlokzat



4. Utcai homlokzat



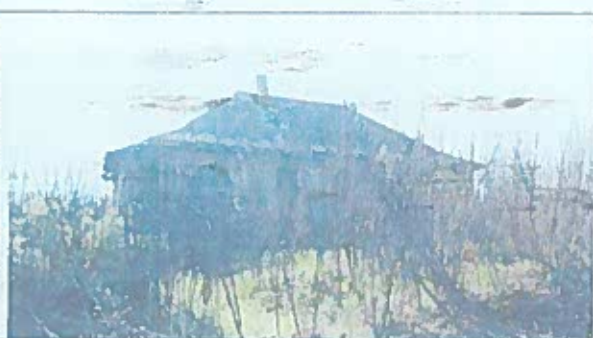
5. Utcai homlokzat



6. Utcai homlokzat



7. Épület K felől



8. Épület NY felől



9. Bejárat



10. Előtér



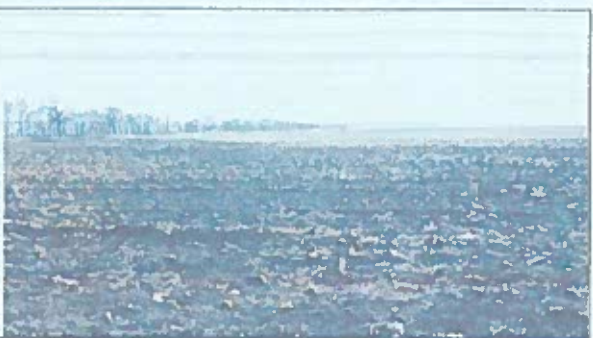
11. Épület belső



12. Épület belső



13. Szántó



14. Szántó

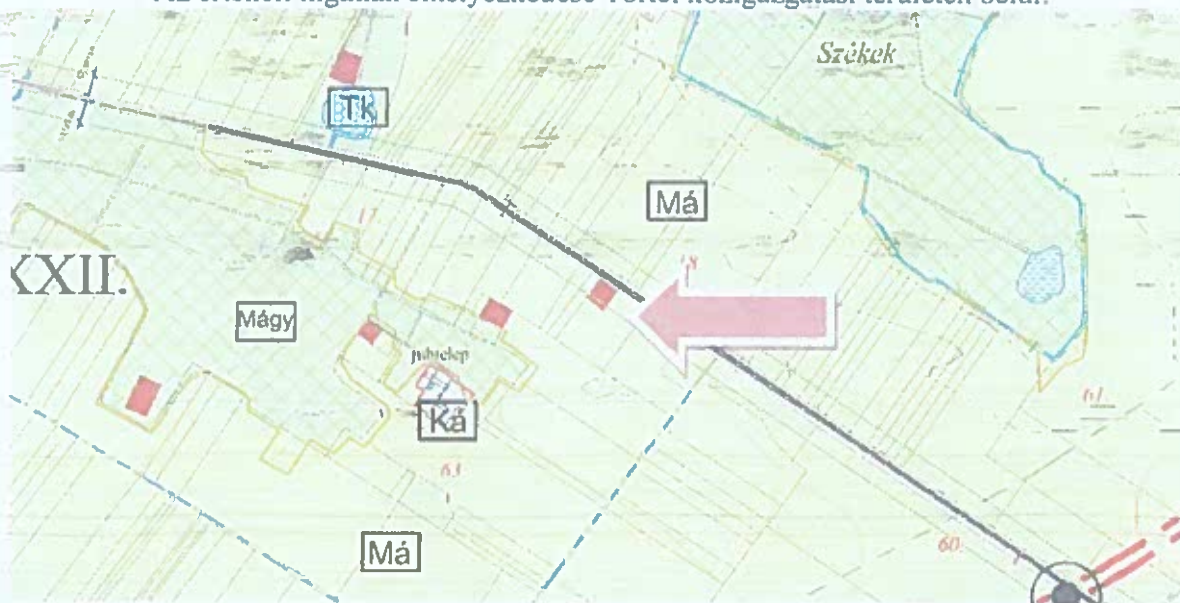
2747 Törtel külterület 061/2 hrsz. a térképen:



2747 Törtel külterület 061/2 hrsz. a térképen:



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése Törtel közigazgatási területén belül:



18.5

A. Általános mezőgazdasági terület

- (1) **Má jelű övezet:** Törtelen a külterületi mezőgazdasági szántó művelési ág területén.
- a.) Az övezetben elhelyezhető lakó (tanya) épület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fűlészár, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
 - b.) A mezőgazdasági terület 1500 m²-t meghaladó telken építmény 3% -os beépítettséggel helyezhető el.
 - c.) Lakóépület (tanya) 6000 m² rektorület felett helyezhető el, maximum 1,5 % beépítettséggel.
 - d.) Belterületi általános mezőgazdasági terület övezetében gazdasági épületek közül csak a falusias lakóterület építési övezeténél meghatározott funkciójukat helyezhetők el.
 - e.) Az övezetben a közműves leltésig mértéke: hiányos.
 - f.) Az övezetben új lakóépület (tanya) építése esetén a tetőhajlásszög 25 - 45 ° közötti kell lennie.
 - g.) Az övezetben lakó (tanya) épület építhető, anyaghasználatban hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, nádfedés, cserépfedés, zindely) felhasználásával, továbbá nyeregtetős kikepzéssel, hosszanti elrendezéssel megvalósítva.
 - h.) A 6000 m² -nél kisebb területű telken amennyiben megvalósuló beépítés van, akkor az fenntartható, felújítható, de további növelese (alapterület bővítés, emeletépítés) nem engedélyezhető.
 - i.) Az Má jelű korlátozott mezőgazdasági terület övezetében épület, építmény nem helyezhető el.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Cegléd Járási Hivatali Földhivatali Osztály
Cegléd 2700 Cegléd, Kossuth tér 7 2701 Pf 49

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1399 2/2019

2019.04.10

TÖRTE,
Külterület 061/2 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
részlet adatai		terület	kat. jöv.	alok. adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	terület	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv.	ha m2 k. fill.
a Kivett általános iskola	0	2010	0.00		
b szántó	4	1.5246	14.46		
A Földművelésügyi miniszter területe:		1.7264	14.46		

II. RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31306/1992/1991.01.10
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: TÖRTE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
címe: 2747 TÖRTE Szent István tér 1

III. RÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható	

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**2747 Törtel,
külterület 055/9 hrsz.
kivett árok és legelő**

- 2019. április 10. -

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- **Az ingatlan megnevezése:** kivett árok és legelő
- **Az ingatlan címe:** 2747 Törtel, külterület 055/9 hrsz.
- **Az ingatlan helyrajzi száma:** 055/9
- **Az értékelés célja:** adásvételi tárgyaláshoz kapcsolódó értékbecslés
- **Az értékelés módszere:** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A vizsgált ingatlan becsült értéke teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján:

10.200.000,- Ft

azaz

Tízmillió-kettőszázezer forint

Ebből a haszonbérleti szerződés által érintett terület becsült értéke:

8.500.000,- Ft

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékbecslés 90 napig, azaz 2019. július 8-ig érvényes.

A helyszíni szemle időpontja: 2019. április 9.

Az értékelés fordulónapja: 2019. április 9.

Az értékelő neve: dr.Rozsnyói Ferenc

Nagykőrös, 2019. április 10.

HUN-INGATLAN BT.
2755 Kocsér, József A. u. 29.
Cégjegyzékszám: 13-06-060937
Tel.: 06-20/556-7839
Adószám: 22539573-1-13
Bankvez.: 65100383-11026596

dr.Rozsnyói Ferenc
Ingatlanvagyon- értékelő
névjegyzék szám: 1294/2006.

[Handwritten signature]

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő neve: Törtel Község Önkormányzata,

Megrendelő címe: 2747 Törtel, Szent István tér 1.

Megrendelő telefonszáma: +36/53 576-018

Megrendelő kapcsolata az ingatlannal: az értékelt ingatlan a megrendelő tulajdonában van.

Megrendelő utasításai: Megrendelő az értékelés megrendelése során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az eredményére vonatkozott, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A megbízás célja az ingatlan reális forgalmi (piaci) értékének meghatározása.

Megrendelő és az értékelt ingatlan tulajdonosa között a vizsgált ingatlan adásvételének tárgyában korábban kapcsolatfelvétel történt, illetve ártárgyalások kezdődtek. Jelen értékelés célja az, hogy a felek egy szakmai érvanyag megismerését követően, és arra alapozva folytathassák az egyeztetést, és egy eredményes áralkut követően korrekt és méltányos vételárban megállapodva sikeresen zárják le a tárgyalásokat.

Az általunk meghatározott érték az ingatlan funkcionális működéséhez elengedhetetlenül szükséges gépészet értékét tartalmazza. Nem volt feladatunk az ingatlanon található berendezések és egyéb tárgyak értékelése.

A piaci érték fogalma a TEGOVA által kiadott Európai Értébecslési Szabványok, vagyis az EVS 2012-ben található meghatározás alapján:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A statisztikai régió

Pest megye

A detailed map of Hungary and its surrounding regions. The map shows major cities like Budapest, Debrecen, Szeged, and Győr. It also displays the Danube River and various international borders. A scale bar indicates 20 km.

A Szent István által 1009-ben kiadott adománylevelében megnevezett Visegrád vár magába foglalta a mai Pest megye területét is. Visegrád vármegye lett a középkori Magyar Királyság központja, területéből még az Árpád-korban két újabb vármegyét hoztak létre, Pest és Pilis vármegyét. Az előbbiben alakult ki az új főváros, Buda.

Pest megye mai határai a második világháború utáni módosításokkal, majd az 1950-es megyerendezéssel és Nagy-Budapest létrejöttével alakultak ki, utoljára 1954-ben csatoltak el tőle egy települést.

Pest megyében 2013 óta 18 járás alkotja a közigazgatási beosztást. Érdekes tény, hogy Érde város 2006 óta megyei jogú város.

Területe igen változatos, hegység és dombság éppúgy található itt, mint síkság. A megye legmagasabb pontjai a Csóványos (939 m.), a Pilis (757 m.) és a Dobogó-kő (700 m.) Domborzati adottságainak köszönhetően a megye éghajlata is változatos. Nagyk a különbségek a csapadék és a napos órák száma tekintetében is. A Duna magyarországi szakaszának kb. negyede a megye területén található. *(forrás: wikipedia.org)*

Közlekedés

A megye közlekedési viszonyait alapjaiban határozza meg Budapest központi szerepe, a legtöbb fontos autópálya, közút, vasút, repülőtér, hajózási útvonal elsősorban a fővárost, másodsorban az M0-as elkerülő autópálya segítségével az átmenő forgalmat segíti. Területén fut keresztül az M1-es (Győr, Ausztria irány), M2-es (Vác, Szlovákia), M3-as (Nyíregyháza, Ukrajna), M5-ös (Kecskemét, Szeged, Szerbia), M6-os (Dunaújváros, Horvátország), M7-es autópálya (Balaton, Horvátország) szakasza. Érinti a megyét a Budapest-Szolnok, a Budapest-Székesfehérvár nagy forgalmú vasúti útvonal is.

Népesség

Pest megye az ország legnagyobb lélekszámú megyéje. 2018. január 1-én a népesség száma 1 237 000 fő, enyhén növekszik, főleg az agglomeráció járásaiban, viszont dél-Pest megyében, így a Ceglédi és Nagykörösi járásban is fogyás és elvándorlás jellemző. A népsűrűség 2018-ban 190 fő/km² volt.

Foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok

Pest megyében – hasonlóan az országos tendenciához – 2018 IV. negyedévében nőtt a foglalkoztatottság és csökkent a munkanélküliség az egy évvel korábbihoz képest.

A foglalkoztatottak száma (604 ezer fő) 1,5%-kal haladta meg az előző év azonos időszakában mértet. A munkanélkülieké (14 ezer fő) ugyanebben az időszakban csaknem 2%-al emelkedett.

A foglalkoztatási ráta 62,4%-ot tett ki, a munkanélküliségi ráta pedig 2,3%-ot.

A teljes munkaidőben alkalmazásban állók havonta átlagosan bruttó 299 ezer forintot kerestek a megyében. Az adókedvezmények nélkül számított havi nettó átlagkereset 199 ezer forint volt.

Gazdasági szervezetek, Beruházások

Pest megyében 2018. december végén 223 ezer gazdasági szervezetet regisztráltak, 3,9%-kal többet, mint egy évvel korábban. A szervezetek több mint kilenctizedét adó vállalkozások 39%-a társas vállalkozás, 61%-a önálló vállalkozó volt.

A megfigyelt Pest megyei székhelyű szervezetek 2018. IV. félévében – az előzetes adatok szerint – 554 milliárd forintot fordítottak beruházásokra, összehasonlítva áron 13%-kal többet, mint egy évvel korábban.

Építőipar, Lakáshelyzet

A Pest megyei székhelyű, legalább 5 főt foglalkoztató építőipari szervezetek termelési értéke 2018. IV. félévében 283,2 milliárd forintot tett ki, ami 24%-os volumennövekedést jelent az előző év azonos időszakához képest.

Pest megyében 2018-ban is folytatódott a lakásépítések számának dinamikus növekedése. Az időszak folyamán a szakhatóságok 4764 új lakásra adtak használatbavételi engedélyt, 39%-kal többre, mint egy éve ilyenkor. (forrás: www.ksh.hu)

4.2. Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása (Törtel község)

Törtel község

Ország: Magyarország

Régió: Közép-Magyarország

Megye: Pest

Járás: Ceglédi

Népesség: 4342 fő (2017. január)

Népsűrűség: 52 fő/km²

Terület: 84,16 km²



Rövid áttekintés

Törtel község több mint másfélezer évre visszanyúló történelmi múlttal rendelkező alföldi falu, mely a járásközpont Cegléd-től 11 km-re, Szolnoktól 22 km-re, Nagyköröstől 16 km-re, a fővárostól pedig kb. 80 km távolságra fekszik. Autóúton Cegléd, illetve Nagykörös, Körösten és Abony felől közelíthető meg a 4-es főút felől vagy az M5-ös autópálya irányából is mellékutakon. Vasúti csatlakozás Cegléden és Abonyban elérhető. Tömegközlekedést a Volán busz járatai biztosítanak.

A községben megtalálhatóak az alapfokú oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális intézmények. A kereskedelmi és szolgáltatások ágazati működése megfelel a térség fejlettségének. A többség megélhetését a mezőgazdaság és az erre épülő feldolgozó tevékenységek, a kisipar, illetve a szolgáltatási szféra nyújtja. A közeli járásszékhelyen is sokan vállalnak munkát.

A lakóingatlanok száma Törtel településen 2009-ben 1 872 darab volt, mely 2014-re 1 889 darabra emelkedett. Ez azt jelenti, hogy Törtel településen a lakóingatlanok száma 5 év alatt 0.91%-kal, azaz 17 darabbal bővült. Ez alatt az időszak alatt a lakóingatlanok száma átlagosan egy évben 3 darabbal növekedett meg.

Lakóingatlanok esetén Törtel településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 74 595 forintról 82 820 forintra nőtt, ami 8 225 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2019 februárban a legmagasabb négyzetméter ár 110 828 forint, a legalacsonyabb 77 474 forint, valamint az átlag ár 94 151 forint.

Törtel településen a bűnesetek száma a népesség arányában több, mint 1%.
(forrás: www.ingatlanet.hu)

5. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

5.1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

A PMKH Ceglédi Járási Hivatala Földhivatali Osztály (2700 Cegléd, Kossuth tér 7.) által **2019. 04. 10.-én** kiadott nem hiteles Tulajdoni lap – szemle másolat szerint.

Az ingatlan tulajdonosa szóban nyilatkozott arról, hogy a másolat kiállítása óta az ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nem következett be, a Tulajdoni lapra újabb feljegyzés, bejegyzés nem történt.

055/9 Hrsz. adatai:

Területi besorolás:	Külterület
Ingatlan helyrajzi száma:	055/9
Ingatlan címe:	2747 Törtel, külterület 055/9 hrsz.
Széljegy: Natura 2000 terület.	
I. rész	
Az ingatlan megnevezése:	kivett árok és legelő
A földterület részlete:	a legelő 16.2052 m2 45.37 AK b kivett árok 555 m2 c kivett árok 1389 m2 d legelő 1.3479 m2 3.77 AK 17 ha 7475 m2 49.14 AK
Szolgalmi jog, Szöveges hivatkozás:	
Nem tartalmaz bejegyzést.	
II. rész	
Az ingatlan tulajdonosa:	Törtel Község Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1
Cím:	2747 Törtel, Szent István tér 1.
Jogcím:	részarány kiadás
Jogállás:	tulajdonos
III. rész	
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 055/3 hrsz megosztásából.	
Vezetékjog 173 m2-re az ingatlan területéből. Jogosult: EDF Démász Hálózati Elosztó Kft. 6720 Szeged Klauzál tér 1.	

5.1.1 Építéshatósági előírások:

Építési övezet:	Mágy (Mezőgazdasági gyepterület)
Legnagyobb szintterületi mutató:	-
Egyéb lényeges építéshatósági előírások:	Az övezetben a többségében gyp, legelő művelési ágú területek viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
Várható változások a szabályozásban:	-
Védettség és tartalma:	A természetközeli élőhelyek területén a gyp elsődlegesen védelmi funkciót lát el, a termelési, gazdálkodási funkció itt, másodlagos.
Telek, terepszint feletti max. beépíthetősége:	3%, 1500 m ² -nél nagyobb telekterületen
Maximális építménymagasság:	4,50 m
Minimális teleknagyság:	-
Zöldfelület legkisebb mértéke:	-
Terepszint alatti létesítmények:	-
Legjobb, leggazdaságosabb hasznosítás:	Jelenlegi hasznosítása megfelelő a jogilag biztosított lehetőségnek.

5.2 Természetbeni leírás**5.2.1 Az ingatlan leírása**

Földterület mérete (m ²):	17 ha 7475 m ²
Telek alakja:	szabálytalan sokszög
Telek utcafronti szélessége/mélysége	-
Domborzati és lejtésvizonyok, tájolás, zöldfelület:	Egyenetlen terület, ÉK-DNY irányú tájolás.
A telek kerítettsége:	A terület mind a négy oldalról elkerítetlen.
Közművesítettség:	-
Felépítmények száma:	-
Egyéb építmények:	-
Környezetszennyezés-szemmel látható:	-
Meglevő és max beépíthetőség terepszint felett:	3%
Meglevő és max. beépíthetőség terepszint alatt:	-
Lekötött közműkapacitások:	-
Közművesíthetőség:	-
Megközelíthetőség:	Személyautóval
Egyéb:	Összességében rendezett állapotot mutat.

5.2.2. Az ingatlan adatai

Az épület vizsgálatára a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel került sor. Az ilyen típusú vizsgálatok esetében feltárásokat (a tartó szerkezetek vizsgálata érdekében bontásokat), műszeres vizsgálatokat és méréseket, statikai és egyéb számításokat nem végzünk. Az értékelő szakember véleményének kialakításakor a helyszínen látható, tapintható, hallható és szaglással érzékelhető jelenségekre, valamint a jelenlevő tulajdonostól kapott információkra, továbbá elméleti és gyakorlati szakmai ismereteire támaszkodik.

A 2019. április 9. napján tartott helyszíni szemle során saját használatra feljegyzéseket, illetve digitális fényképeket készítettem. A fényképeket jelen írásos anyagba beillesztettem.

5.2.3 Az ingatlan egészének összefoglaló ismertetése

Az értékelt ingatlan Törtel község délkeleti külterületén, a Gerje-patak közelében fekszik, a Jászkarajenői határ felé, beton, majd földúton megközelíthető. Az ingatlanoktól kb. 4-5 km-re megtalálhatóak oktatási, kulturális, közigazgatási, szociális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató jellegű üzletek. Közlekedés szempontjából közepes elhelyezkedésű.

A 055/9 hrsz.-ú ingatlan területén felépítmény nem található. AK értéke 49.14.

Mezőgazdasági hasznosításra jelen állapotában a jogi besorolásának megfelelően alkalmas.

6. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS 2003-2009-2012) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet szabályozza.

6.1 Az értékelési módszerek ismertetése

A nemzetközi gyakorlatban három elfogadott értékelési módszert alkalmaznak, ez a TEGOVA (az Állóeszköz értékelők Európai csoportja) javaslata alapján – mely európai szabványnak tekinthető, az ingatlanérték meghatározásának alapja – a következő lehet:

- a piaci- összehasonlító megközelítés,
- az újraelőállítási-, illetve költségalapú megközelítés
- az üzletértékelési-, illetve jövedelem megközelítés.

6.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. 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.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:

4.5. Infrastruktúra:

4.6. Környezeti szempontok:

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

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

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

6.1.2. Költségalapú módszer

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatti értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi tégláépületek 60–90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40–70 év,
- kertvárosi, családí ház jellegű épületek 50–80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20–50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

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

6.1.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezet le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisza jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétele-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétele-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tisza jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételekiesést.

2.2. A kiadásokon belül – ingatlanfejlesztés esetében – el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), a fejlesztő profitja, pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),

a telekommunikációs hálózatok igénybevétele díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.), a gondnok (házmester) számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.), felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok, a felújítási alap-képzésre fordított összegek, a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb., biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiacra rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

6.2. ÉRTÉKEKÉLÉS

Jelen értékelési feladatnál egyféle számítási módszert alkalmaztunk, a nyílt piaci, összehasonlításra alapuló értékelési módszert.

6.2.1. A piaci összehasonlító módszer alapján

055/9 hrsz.

FÖLDTERÜLET	Tárgyingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
		számu összehasonlító ingatlan				
Adat forrása		saját adat	saját adat	saját adat	saját adat	saját adat
Azonosító		AV	AV	AV	AV	AV
Település	Törlet	Törlet	Törlet	Törlet	Cegléd	Cegléd
Vételár/Kínálati ár Ft		1 600 000	3 500 000	5 000 000	5 000 000	3 500 000
Földterület ha	17,7475	2,3567	5,7235	7,1677	5,8016	3,9821
Fajlagos ár Ft/ha		678915	611514	697574	861831	878933
Ing. Művelési ág	legelő	szántó, legelő	legelő	szántó, legelő	szántó, legelő	legelő
AK érték	49,14	8,79	23,08	87,77	90,88	22,21
AK érték/ha	2,77	3,73	4,03	12,25	15,66	5,58
korrekció		0%	0%	-10%	-10%	0%
Fekvés, elhelyezkedés	településtől távolabb	település-hez közel	településhez közel	településtől távol	másik település	másik település
korrekció		-5%	-5%	0%	-10%	-10%
Megközelíthetőség	földúton	földúton	földúton	földúton	földúton	földúton
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Közmű, öntözhetőség	nincs	nincs	nincs	villany, fűtő kút	fűtő kút	fűtő kút
korrekció		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Gazd. Építmény(ek)	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Negatív környezeti hatások korrekció	terület forma, művelhetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Földterület mérete:		kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb
korrekció		-10%	-5%	-5%	-5%	-10%
Egyéb korrekció		0%	0%	-10%	0%	0%
Összes korrekció		-15%	-10%	-30%	-30%	-25%
Korrigált fajlagos ár Ft/ha		577078	550363	488302	603282	659200
Korrigált végső fajlagos érték Ft/ha	575645					
FORGALMI ÉRTÉK:		10 216 257 HUF				
FORGALMI ÉRTÉK KEREKÍTVE:		10 200 000 HUF				

Összegezve:

A számítási módszert figyelembe véve
A 2747 Törtel, külterület, 055/9 HRSZ-on nyilvántartott kivett árok és legelő
megnevezésű ingatlan értéke:

10.200.000,- Ft

azaz Tízmillió-kettőszázezer Ft

Ebből a haszonbérleti szerződés által érintett terület (14 ha 7000 m2)
becsült értéke:

8.500.000,- Ft

azaz Nyolcmillió-ötszázezer Ft

HUN-INGATLAN BT.
2755 Kocsér, József A. u. 29.
Cégjegyzékszám: 13-06-060937
Tel.: 06-20/556-7839
Adószám: 22539573-1-13
Bankaz.: 85100383-11026596

Handwritten signature

7. FELTEVÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:

Ezen ingatlan értébecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

Az ingatlan értéke per-, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

A helyszínelés során feltárások nem készültek, minden megállapítás szemrevételezéses módszer alapján történt.

Feltételezés szerint, az ingatlan föld alatti, vagy takart szerkezetének nincsenek olyan rejtett tulajdonságai amelyek azt értékcse, vagy kévésbé értékcse teszik. Az ilyen tulajdonságokért, vagy azok műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésre bocsátott ingatlan-nyilvántartási dokumentumot valódiként és hitelesként vettük figyelembe. A csatolt mellékletek segítenek a bemutatott ingatlan elképzelésében, annak jogi, műszaki, kül- és beltéri megjelenési formáját vizuálisan megjeleníteni.

A helyszínen kapott szóbeli információkat megbízhatónak tartjuk, de a valódiságáért a jelenlévő megbízott szavatol.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételezünk.

A szakvéleményben meghatározott minden megállapítás a teljes ingatlanra vonatkozik, annak bármely arányosítására, vagy érdekeltség szerinti megosztására nem alkalmas.

Az értébecslő nyilatkozik, hogy érdekeltsége - az értékelte ingatlanra vonatkozóan - annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs. Javadalmazása nem függ egy előre meghatározott érték jelentéstől, vagy az érték olyan eléréséről, amely kedvez valamely ügyfél ügyének.

Az értébecslő nem észlelt olyan veszélyes anyagokat, amelyek jelen lehetnek az ingatlanon, képesítése sincs, hogy azokat felfedezze. Ennél fogva értékcsökkenésre sem történt utalás. A megrendelőt tájékoztattuk, hogy ha kívánatos, vagy esetleges gyanú merül fel, úgy szakértői közreműködést vegyen igénybe.

A megbízott kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja magának a jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kifizetése elmaradna.

A tárgyi ingatlan értébecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készítéstől számított 90 napig érvényes. Jelen szakvélemény 2 db írásos példányban készült.

Nagykőrös, 2019. április 10.

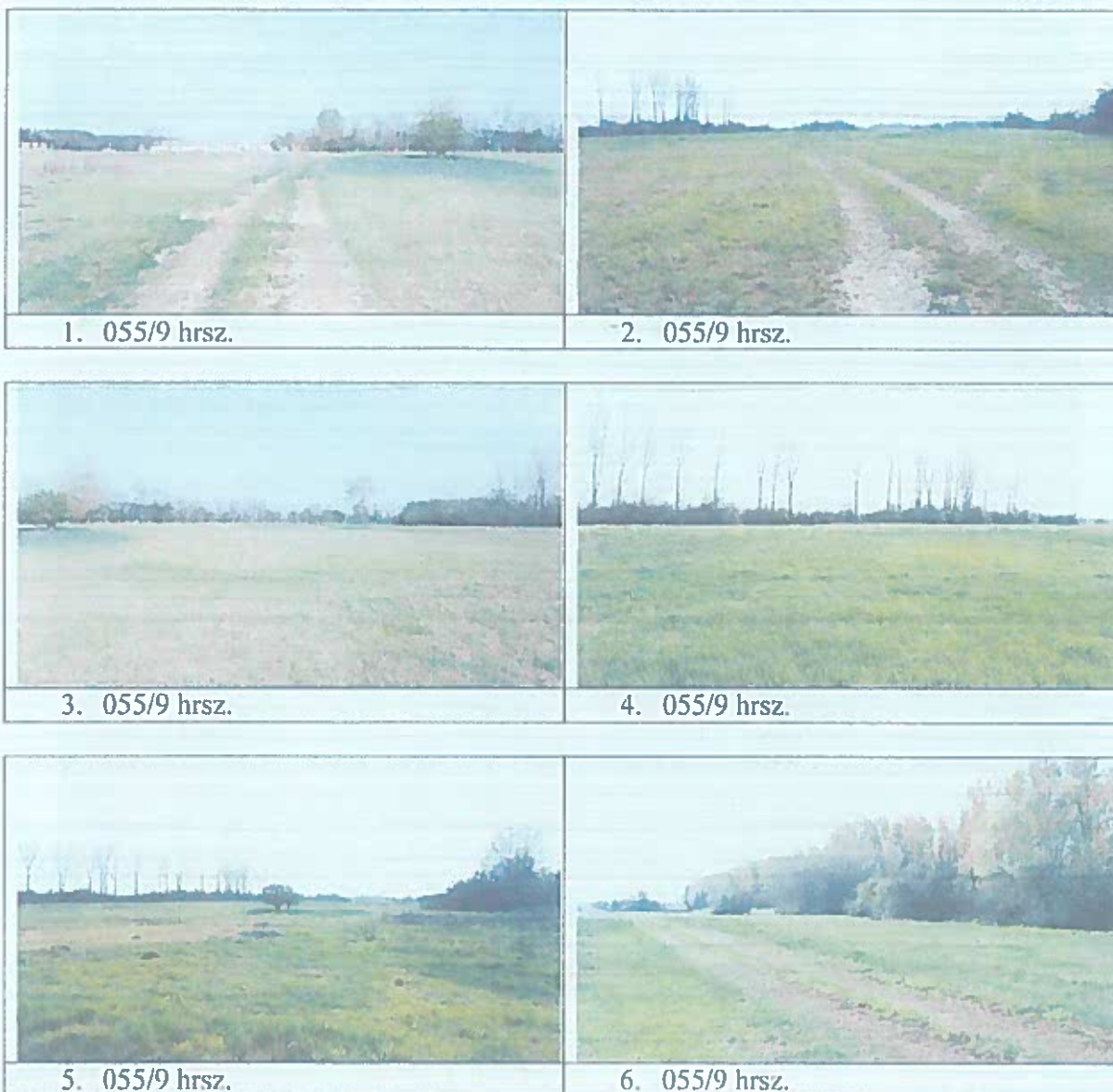
dr.Rozsnyói Ferenc
Ingatlanvagyon-értékelő
névjegyzék szám: 1294/2006.



8.FÜGGELÉKEK

Tulajdoni lap másolat	x	Térképmásolat	
Alaprajzi vázlat		Övezeti besorolás	x
Állapotrögzítő fényképfelvételek	x	Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x
Építési Engedély		Használatbavételi engedély	
Használati megállapodás, használati megosztás		Környezetvédelmi nyilatkozat	
Társasházi alapító okirat		Egyéb engedélyek	

FOTÓK:



055/9 hrsz. a térképen;





19. §

B. Mezőgazdasági gyepterület

(1) **Mágy** jelű övezet: Törtel külterületén található gyepterületi ág területei.

- a.) Az övezetben a többségében gyepterület, legelő művelési ágú területek viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- b.) A természetközeli élőhelyek területén a gyepterület elsődlegesen védelmi funkciót lát el, a termelési, gazdálkodási funkció itt másodlagos.

18

c.) Az övezetben csak a legeltető állattartáshoz szükséges építmények helyezhetők el, 1500m² telekterületnél nagyobb földrészleten maximum 3%-os beépítettséggel és maximum 4,5 méter építménymagassággal.

d.) **Mágyk** jelű korlátozott mezőgazdasági gyepterület övezetében a meglévő természetközeli művelési ágak megtartandók. Gyepes területen fásítás nem történhet. Az alövezetben épület, építmény nem helyezhető el.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Cegléd Járási Hivatal Földhivatali Osztály

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márosai

Mégrendelés szám: 30005/13989/2019

2019. 04. 10

Szektor : 53

TÖRTEI

Külterület 055/9 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fall	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fall
a legelő	4	16.2052	45.17		
b Kivett árok	0	555	0.00		
c Kivett árok	0	1309	0.00		
d legelő	4	1.3479	0.77		
A földrészlet összes területe:	17.7475		49.14		

2. bejegyző határozat: 31259/2008/2007.11.06
Natura 2000 terület

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40818/1997.09.01

jogcím: Részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név: TÖRTEI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2747 TÖRTEI, Szent István tér 1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40752/1997.09.01

Ónálló zártvegas bejegyzés keletkezett a 055/9 hrsz. megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 40054/2011.12.06

Vezetéki jog

177m2-re az ingatlan területéből, 1998.06/2011.

jogosult:

név: HNM ÁRANYHÚLÓGATI KFT.

cím: 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tisztelt Polgármesteri
Hivatal

2018-12-20^{lu}
d

Szeretném megköszönni Önöknek, hogy a
Nagykövetség út 75 szám alatti ingatlan
bejövőjét engedélyezetták számomra, illetve
azt irásban is kívánnám lefoglalni.
A+ ingatlanhoz nincs közvetlen bejövő, csak
a 1445/41 hrsz-ú ingatlan felől. (Vett állatát-
vezető telep)
Illetve kívánnám a lakókörzét megőrizni, ezért
terület rendezésének megállapítását.

Tisztelt Höl. Somodi György

Gy. f. f.

Tel: 06-30-7-484-067

irtel. 2018. XI 20.

1081423-3/109

2019-02-19

fi

Törteli Polgármesteri Hivatal

2747 Törtel, Szent István tér 1.

Dr. Tóth Ágnes jegyző asszony részére

Tárgy: TRT -t és HÉSZ-t érintő övezeti

besorolási kérelem

KÉRELEM

Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott Stummer László 2747 Törtel, Körösi út 51. szám alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok Önhöz. A TRT véleményezése kapcsán ismételten megszeretném erősíteni a Farkas Zsolt Építész Úr idejében kért HÉSZ módosítási kérelmünket. Kb. 2 évvel ezelőtt a TRT legelső véleményezési szakaszában a TPH dísztermében beszélt a feleségem Stummerné Bakos Krisztina róla szóban az akkori főépítésznek és a településtervező asszonynak egy lakossági fórum alkalmával, illetve e-mailben történt az ez irányú megkeresés a hivatali levelező rendszerből. Más írásos nyoma akkor nem volt ennek.

A kérelem a következő a Törtel, 1428, 1429, 1430, 1431 es hrsz. alatti telkeket szeretnénk ha Lf2 övezetből Lf1-be kerülnének átvezetésre, mivel ezek a telkek méretüknél fogva abba az övezeti besorolásba illenek bele. Mindegyik telek a Stummer család saját birtokában van.

Nagy szükségünk lenne a 30 %-os beépítési lehetőségre a telkek további területrendezéséhez, bővítéséhez. Érintett ingatlanok:

- 1428 hrsz 702 m²
- 1429 hrsz 696 m²
- 1430 hrsz 687 m²
- 1431 hrsz 913 m²

Mivel ezt az átsorolási kezdeményezést a TRT véleményezési és egyeztetési szakaszban tettük meg, így fizetni nem szeretnénk érte, azért volt a lakossági meghallgatás. Illetve lesz is még egy, március 1-én.

Telefonon is egyeztetünk Kiszalovics Ildikó tervező asszonnyal 2019. február 18.-án a tárgyban, aki megnyugtató, hogy nincs akadálya az átvezetésnek, csak szükséges a helyi a Jegyző felé egy írásos kérelmet benyújtani, amit jelen levelemmel teszek.

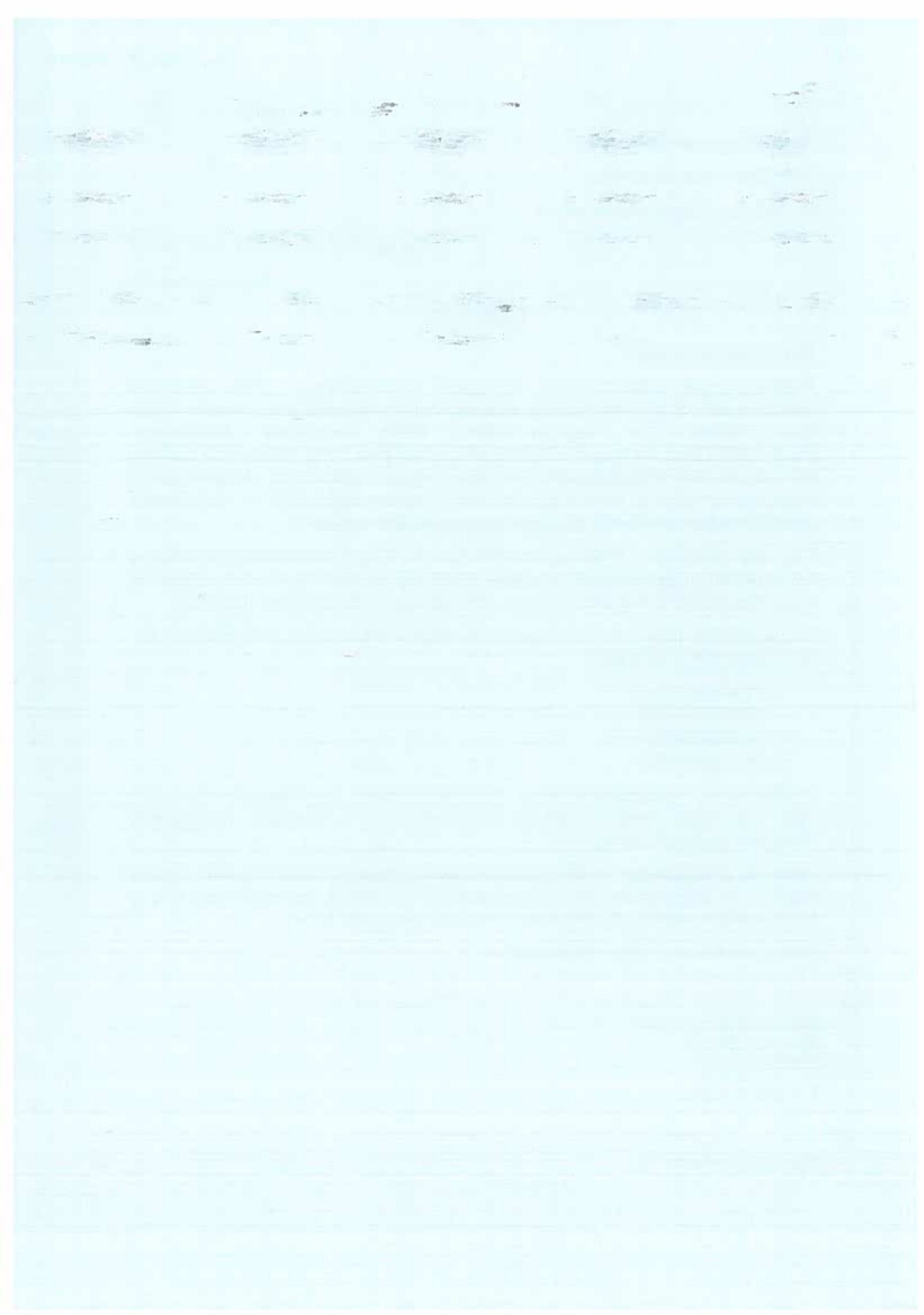
Bármely kérdés esetén állok rendelkezésre.

Köszönettel és tisztelettel


Stummer László

Tel: 30/633-8393

Törtel, 2019. február 18.



Tör/429-2/2019

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Iktatási szám: 15/2019

Főépítész: Pálincás István települési főépítész

Tárgy: Törteli 1428, 1429, 1430 és 1431 helyrajzi számú ingatlanok telekalakításának ügye

Kérelmező: Kishold Foldmérő Bt
Madar Lajos Cegléd, Kinizsi út 3

Madar Lajos Cegléd, Kinizsi út 3 szám alatti lakos azzal a kérdéssel fordult Törtel Község Önkormányzat Jegyzőjéhez, hogy a Kishold Bt. által készített, a Törteli 1428, 1429, 1430 és 1431 helyrajzi számú ingatlanok telekhatárainak módosítását bemutató 26/2019. számú változási vázrajzához a Törtel Község Önkormányzat Jegyzője előzetes szakhatósági hozzájárulást adjon ki.

Kérelemre megvizsgáltam a beadott változási vázrajz Törtel Község Szabályozási Tervében és Helyi Építési Szabályzatában foglaltaknak történő megfelelését és a kért főépítészti véleményemet az alábbiak szerint adom meg.

Az ingatlanok telekhatár módosítása az alábbi telkeket érinti:

- 1428 helyrajzi számú ingatlan 702 m²
- 1429 helyrajzi számú ingatlan 696 m²
- 1430 helyrajzi számú ingatlan 687 m²
- 1431 helyrajzi számú ingatlan 913 m²

Az érintett telkek Törtel község érvényben levő Településrendezési Terve Szabályozási tervlapja szerint Lf2 jelű építési övezetbe tartoznak. A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 6.§ (3) bekezdése b) pontjában rendelkezik az építési övezetben kialakítható legkisebb telek területéről, melyet 1000 m²-ben határoz meg.

A tárgyi telekalakítás a jelenleg hatályos rendezési tervekben foglaltaknak nem felel meg, mivel a kialakítandó 1428-as helyrajzi számú telek mérete a minimálisan kialakítandó 1000 m²-es telekterületet nem éri el, sőt mérete tovább csökken. A másik két telek mérete megfelelő.

A fentiekről telefonon tájékoztattam 2019.02.08-án a telek tulajdonosát és a nevében eljáró földmérőt. Tájékoztatómban elmondtam, hogy ha a terület az Lf1 jelű építési övezetbe tartozna, a telekalakítás akkor megfelelné a hatályos előírásoknak. A telek tulajdonosa közölte, hogy a jelenleg készülő rendezési terv egyeztetési eljárásában kérte a tárgyi terület Lf1 jelű építési övezetbe történő átsorolását, melyet 2019. február 11-én kelt és e-mailen megküldött levelében írásban is megerősít. A kérelmet mint lakossági észrevételt elküldtem a rendezési terv készítőjének.

Törtel, 2019. február 19.



Pálincás István
települési főépítész

7.1. A lakóterület szabályozása

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa.) legfeljebb kétlakásos lakóépület
- ab.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- ac.) szálláshely szolgáltató épület
- ad.) kézműipari építmény 40m² főhelyiség tekintetében
- ae.) helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- af.) sportépítmény
- ag.) melléképület

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 650 m².

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, a 18,00 m -nél szélesebb és saroktelkek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.

d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,00 m.

f.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes, külterületen: részleges.

g.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.

h.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

i.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (K=kialakult).

j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- ja.) közműbecsatlakozási műtárgy, külterületen közműpótló műtárgy
- jb.) hulladékártály - tároló
- jc.) kerti építmény
- jd.) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem
- je.) állatkifutó
- jf.) trágyatároló, komposztáló
- kg.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- jh.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

k.) Az építési övezetben melléképület, az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:

ka.) a lakóépülettel azonos oldalhatáron a főépülettel legfeljebb azonos építménymagassággal építhető.

l.) Az építési övezetben a lakózóna az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig tart, abban állattartó épület nem helyezhető el, kivéve külterületi lakóépületeknél.

(3) **Lf2** jelű építési övezet: szabályozási terven jelöltek szerint. (jellemzően nagytelkes lakóterület)

a.) Az építési övezetben elhelyezhető:

- aa.) legfeljebb kétlakásos lakóépület
- ab.) mezőgazdasági, illetve egyéb a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró üzemi építmény
- ac.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- ad.) szálláshely szolgáltató épület
- ae.) kézműipari építmény
- af.) helyi igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- ag.) sportépítmény
- ah.) melléképület

b.) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².

c.) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló, a 18,00 m -nél

szélsebb és saroktelek esetén az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető.

- d.) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %.
- e.) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,00 m, gazdasági építmény esetén: 7,50m.
- f.) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- g.) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes
- h.) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i.) Az építési övezetben az előkert mérete: K (K=kialakult).
- j.) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el.
- ja.) közműbecsatlakozási műtárgy
 - jb.) hulladék tartály - tároló
 - jc.) kerti építmény
 - jd.) háztartási célú kemence, hűsfűtőlő, jégverem, zöldségverem
 - je.) állatkifutó
 - jf.) trágyatároló, komposztáló
 - yg.) silő, omlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - jh.) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna- és zászlótartó oszlop
 - ji.) mezőgazdasági géptároló
 - jj.) főlvasátor
- k.) Az építési övezetben melléképület, az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető.
- l.) Az építési övezetben a lakózóna az utcavonali telekhatártól számított 25,00 méter távolságig tart, abban állattartó épület nem helyezhető el.

7. §

(1) A lakóterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

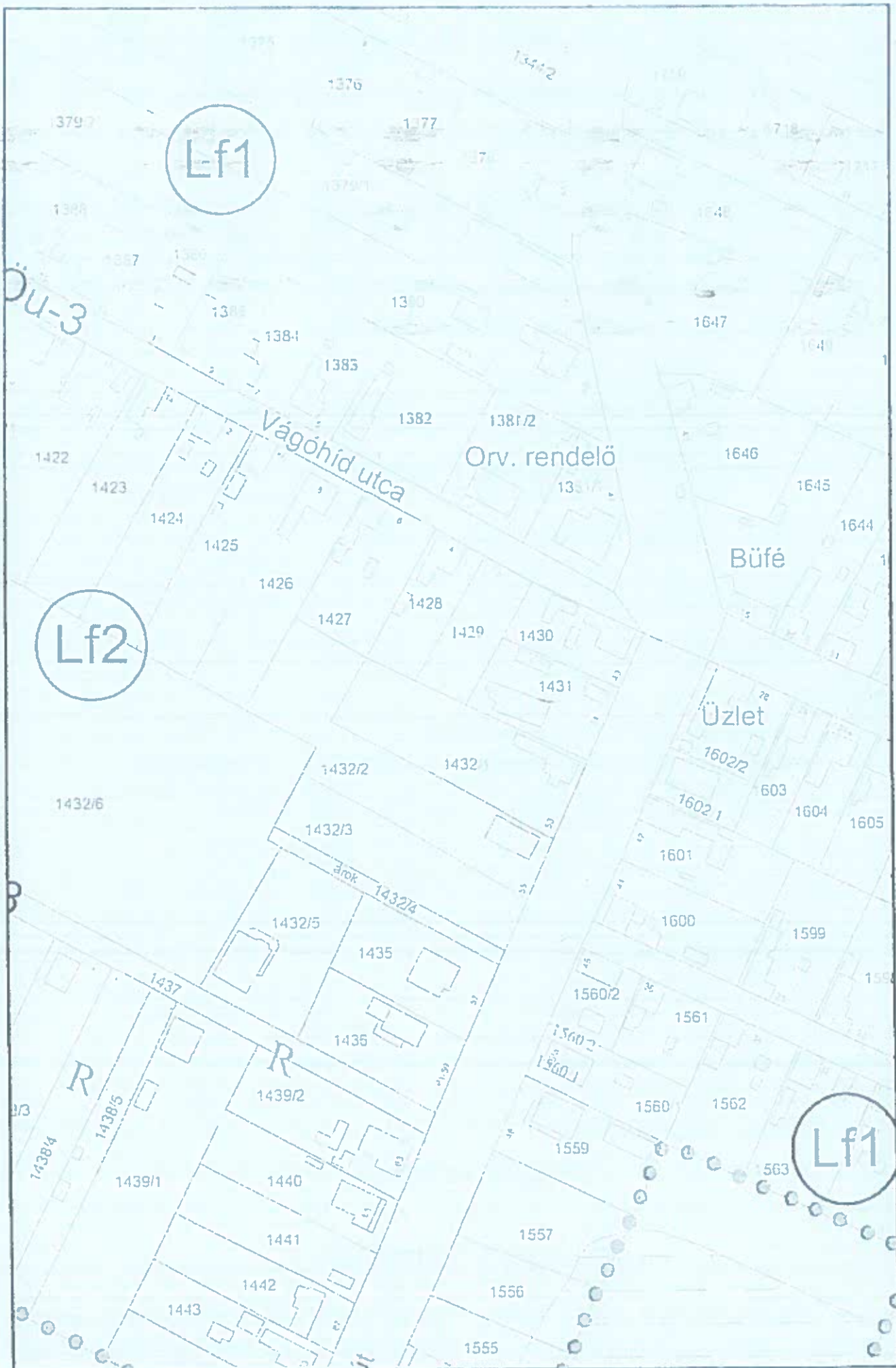
Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kisvárosias lakóterület	Lk	500	O	40	6,00	30	K
Falusias lakóterület	Lf1	650	O	30	5,00	40	K
	Lf2	1000	O	25	6,00	40	K

K = kialakult

2. GAZDASÁGI TERÜLET

8. §

A. Kereskedelmi, szolgáltató terület



Törtel Község Önkormányzat
Jegyzője

2747 Törtel, Szent István tér 1.

K É R E L E M

Alulírott Madar Lajos Cegléd Kinizsi u. 3. sz. alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a KISHOLD Bt által készített, 26/2019 sz. változási vázrajzának előzetes szakhatósági engedélyezését megadni szíveskedjenek.

A tulajdonosok kérték a törteli 1428, 1429, 1430 és 1431 hrsz-ú ingatlanok telekhatárainak módosítását, a helyszíni használatnak megfelelően.

A változási vázrajzot a Ceglédi Földhivatal már záradékolta. A telekalakítási engedély kiadásának feltétele, az előzetes szakhatósági engedély beszerzése. Kérem, az előzetes szakhatósági engedély megadását, és részemre történő továbbítását.

Intézkedésüket előre is köszönöm.

Cegléd, 2019. február 4.



.....*M. L. J.*.....

Madar Lajos

MADAR LAJO

földmérő mérnök

Eng. sz : 1208/91

GD-T 13-10312

2700 Cegléd, Kinizsi u 3

Tel: 33:312-472 Mobil: 30





TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 1428, 1429, 1430, 1431 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Beépítettség:

Változatlan állapot				Változatás után			
Hr.sz.	Prsz. ter.	Beép. ter.	Beép.	Hr.sz.	Prsz. ter.	Beép. ter.	Beép.
	(nm)	(nm)	(%)		(nm)	(nm)	(%)
1428	702	141	20.1	1428	170	141	21.0
1429	696	0	0.0	1430	1022	162	17.8
1430	607	182	29.5	1431	1306	205	15.7
1431	513	205	22.5				

Cegléd, 2019.01.29.

Készítő/ Minőséget tanúsító:

.....
Madar Lajos
Ing. rend. min. sz. 1208/1991
MADAR LAJOS

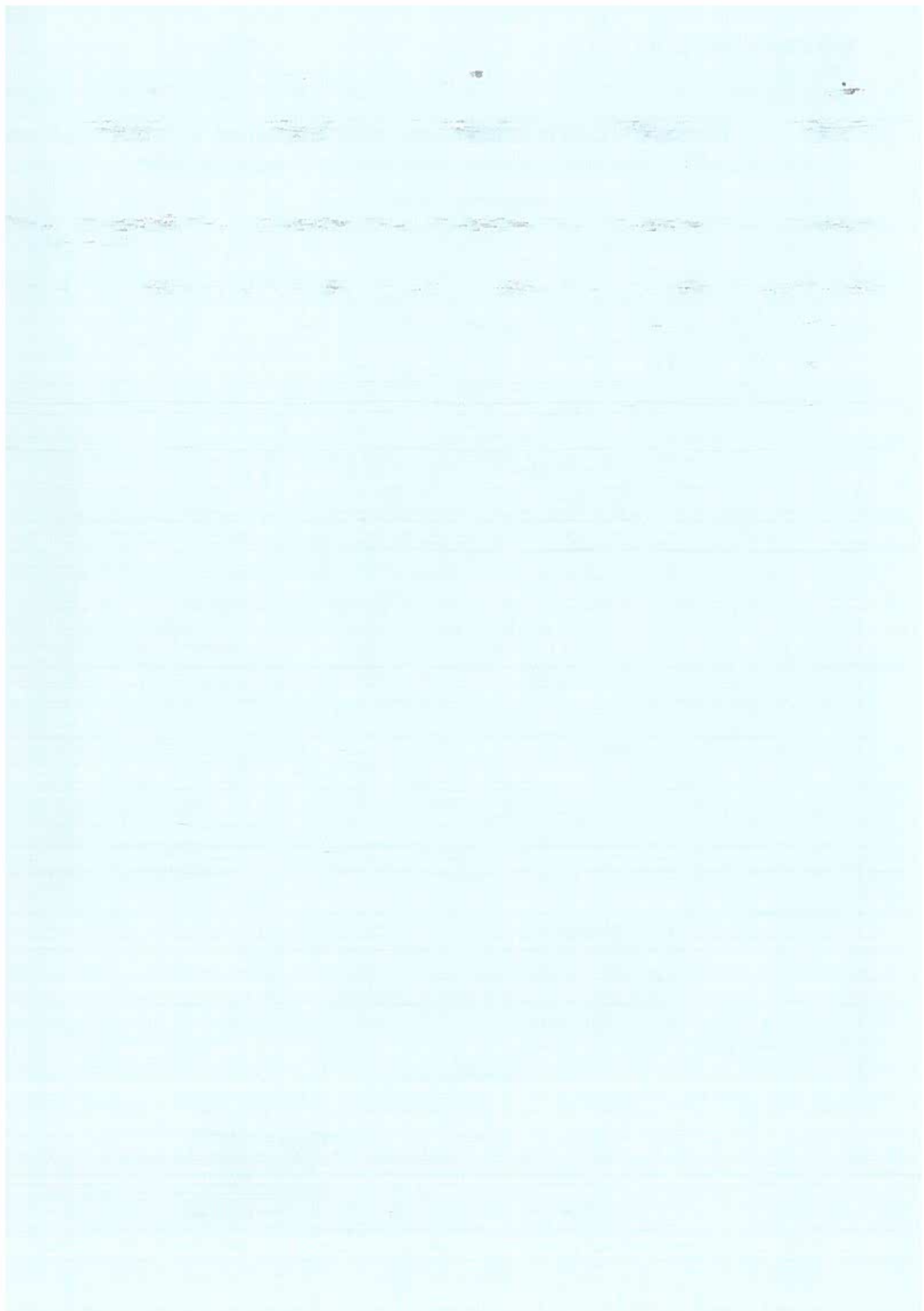
földmérő mérnök

Eng. sz. 1208/91

GD T 13-10312

2700 Cegléd, Kinizsi u. 3.

T/Fax: (53) 312-472 Mobil: (30) 9531-575



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1428, 1429, 1430 1431 helyraízi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány 1:1000

Cinkoordinatāk		
P	1	2
	1428	
	10561	197740
2	716553	197735
	716541	197725
	1430	
	16607	197705
	716600	197715
	716588	197723
4	716592	197714
	1431	
	716600	197690
	716600	197696
	716580	197708
1	716577	197696

Correspondence: Jeremi H. Hall,
F. M. Ryan O'Reilly

2019 JAN 30.

188



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min. o.				jel	műv. ága	Min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1428		kiv lh ud		0 0702		1428		kiv lh ud		0 0670	-		
1429		kiv beépítetlen ter		0 0696		1430		kiv lh ud		0 1022	-	VMB-104/2012 NFM 34m ² VMB-104/2012 NKM 22m ²	
1430		kiv lh ud		0 0687		1431		kiv lh ud		0 1306	-	VMB 104/2012 NKM 33m ²	
1431		kiv lh ud		0 0913									
Összesen				0.2998						0.2998			

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt

A vázrajz meretei levételére nem alkalmas

488/2019

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Cegled 2019 01 28

Készítő / minőség ellenőrző

As the light

Madar Lajos
Földmérő ig. sz. 7822/2018
Ing. rend. min. sz. 1208/1991

Cegléd 2019 feb. hó 06. nap

Ph

Záradékoló

Ing rend min

SZERELŐ MARK

száma /
teljesítő: teljesítő: 100%

irm sz: 1622 2009

MADAR LAJOS

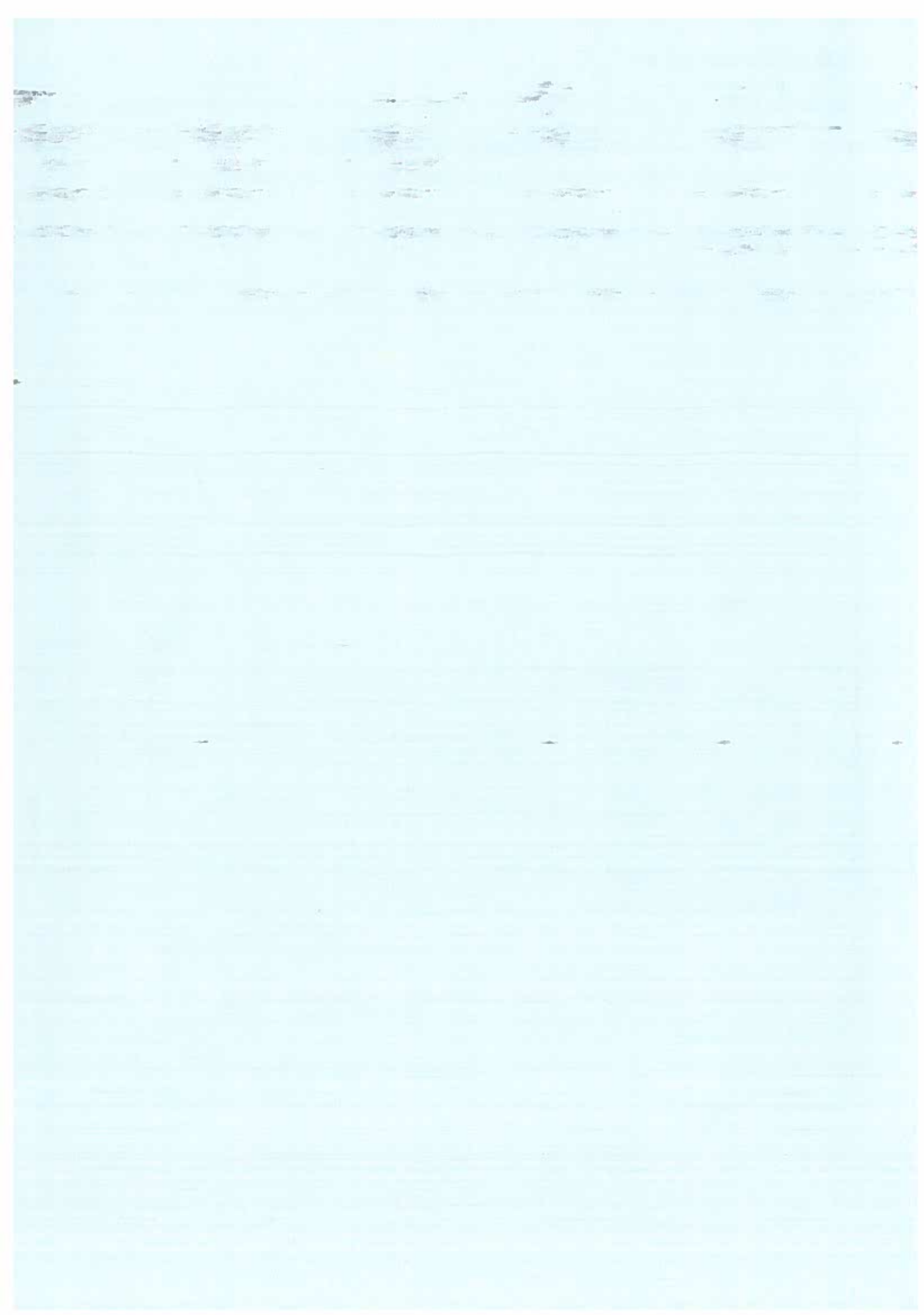
foldamer - peptide

Eng. 52 1208/31

GD-T 13-10312

2700 Cegléd Körút

T/Fax (53)312 472 • 01/11/95



A jegyzőkönyv 15. sz. melléklete
Árajánlatok – Egészségház pályázathoz

ÁRAJÁNLAT

Törtel Község Önkormányzata részére

Törtel Község Önkormányzata ajánlatvételi felhívást tesz közzé a „Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására” című pályázatban az „Egészségház” 2747 Törtel, Kossuth Lajos u.8. energetika felújítására, mely magában foglalja a fűtőkorszerűsítést, nyílászárósere, szigetelést, vizesblokk és akadálymentes mosdó és feljáró kialakítását.

AJÁNLATTEVŐ ADATAI	
Ajánlattevő neve:	GYPROC-BAU KFT.
Ajánlattevő címe:	5200 Törökszentmiklós, Batthyány út 72.
Ajánlattevő adószáma:	22984241-2-16
Ajánlattevő teljesítésért felelős vezetőjének neve:	Medgyessy Ádám
Ajánlattevő telefonszáma:	06209925244
Ajánlattevő e-mail címe:	gyprocbau@gmail.com

Szolgáltatás megnevezése	Nettó ár	Afa	Bruttó ár
Fűtőkorszerűsítés (tervezés, engedélyezés, kivitelezés)	9776300	2636010	12399010
Nyílászárósere	4133500	1116045	5249545
Szigetelés	5662000	1528740	7190740
Vizesblokk (tervezés, engedélyezés, kivitelezés)	1980700	534789	2515489
Akadálymentes mosdó és feljáró	2081900	562113	2644013
Összesen	23.621.100.-	6.377.697.-	29.998.797.-

A garancia időtartama 2 év.

Kelt: Törökszentmiklós, 2019. év április hó 24. nap

GYPROC-BAU Kft.
5200 Törökszentmiklós,
Batthyány út 72.
Adószám: 22984241-2-16
cégszerű aláírás

ÁRAJÁNLAT

Törtel Község Önkormányzata részére

Törtel Község Önkormányzata ajánlattételi felhívást tesz közzé a „Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására” című pályázatban az „Egészség ház” 2747 Törtel, Kossuth Lajos u.8. energetika felújítására, mely magában foglalja a fűtőkorszerűsítést, nyílászárócsere, szigetelés, vizesblokk és akadálymentes mosdó és feljáró kialakítását.

AJÁNLATTEVŐ ADATAI	
Ajánlattevő neve:	SIPTAKBAU KFT
Ajánlattevő címe:	2746 Jászkarajenő, Akácfa utca 35.
Ajánlattevő adószáma:	23335248-2-13
Ajánlattevő teljesítésért felelős vezetőjének neve:	Sipos Anikó
Ajánlattevő telefonszáma:	06205862939
Ajánlattevő e-mail címe:	siptakbaukft@gmail.com

Szolgáltatás megnevezése	Nettó ár	Áfa	Bruttó ár
Fűtőkorszerűsítés (tervezés, engedélyezés, kivitelezés)	10.446.410	2.820.531	13.266.941
Nyílászárócsere	4.960.200	1.339.254	6.299.454
Szigetelés	6.624.540	1.788.626	8.413.166
Vizesblokk (tervezés, engedélyezés, kivitelezés)	2.040.100	550.827	2.590.927
Akadálymentes mosdó és feljáró	1.977.800	534.006	2.511.806
Összesen	26.049.050	7.033.244	33.082.294

Kelt: Jászkarajenő, 2019. év április hó 25. nap

SIPTAKBAU KFT.
2746 Jászkarajenő
Akácfa u. 35
Adószám: 23335248-2-13

.....
cégszerű aláírás



„Az életnek értéket csak a szolgálat adhat,
amellyel az emberek ügye felé fordulunk.”
-Márai Sándor-

Törtel Község Önkormányzata

Képviselő-testülete

*2019. április 30. napján (kedden) 18:30 órai kezdettel
a Polgármesteri Hivatal dísztermében tartja rendes ülését,
melyre tisztelettel meghívom Önt.*

Az ülés napirendje

<u>Napirendi pont</u>	<u>Előterjesztő / Előadó</u>
01. Előterjesztés a Jászkarajenői Rendőrőrs, Törtel község 2018. évi közbiztonsági és bűnügyi helyzetéről készült értékelő jelentés elfogadása tárgyában Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester/ Gulyás Pál r.alezredes
02. Előterjesztés a kintlévőségekről, behajtatlan tartozásokról szóló tájékoztatóról Határozathozatal: szükséges E	Dr. Tóth Ágnes jegyző
03. Előterjesztés a Törteli Településfenntartó Korlátolt Felelősségű Társaság 2018. évi munkájáról szóló tájékoztató tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester/ Dirner László ügyvezető
04. Előterjesztés a helyi gyermekvédelmi ellátásokról szóló 5/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelet módosítása tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Rendelethozatal: szükséges M	Dr. Tóth Ágnes jegyző

05. Előterjesztés a Törtel, külterület 04/13 helyrajzi szám alatt felvett termőföld ingatlant érintő adásvételi szerződés jóváhagyása tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Dr. Tóth Ágnes jegyző
06. Előterjesztés a PM_ONKORMUT_2018/127 azonosító számú pályázat közbeszerzéshez kapcsolódó ajánlattételi felhívás elfogadása tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
07. Előterjesztés Élhető Településért Munkacsoport létrehozása tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
08. Előterjesztés a Ceglédi Többcélú Kistérségi Társulás által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről, valamint az ellátások térítési díjainak megállapításáról szóló 11/2014. (IV.30.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyása tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges M	Godó Tibor polgármester
09. Előterjesztés az I. számú felnőtt háziorvosi körzet ellátására vonatkozó feladat-ellátási szerződés megkötése tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
10. Előterjesztés az I. számú felnőtt háziorvosi körzet működtetésével kapcsolatos pályázati kiírás tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
11. Előterjesztés a II. számú felnőtt háziorvosi körzet működtetésével kapcsolatos pályázati kiírás tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester

12. Előterjesztés a megüresedett házi gyermekorvosi szolgálatra kiírandó álláspályázat tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
13. Előterjesztés a megüresedett II. számú védőnői körzetben kiírandó álláspályázat tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
14. Előterjesztés a Törtel külterület 061/2 helyrajzi szám alatti ingatlan eladására kiírandó pályázat tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
15. Előterjesztés a Törtel 8 helyrajzi szám alatti ingatlan eladására kiírandó pályázat tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
16. Előterjesztés a Törtel külterület 055/9 helyrajzi szám alatti kivett árok és legelő eladására kiírandó pályázat tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
17. Előterjesztés „a Törtel Község településrendezési terve partnerségi véleményezés tárgyában” Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges M	Godó Tibor polgármester
18. Előterjesztés az „Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatására” című pályázat kivitelezésre irányuló ajánlatok elbírálása tárgyában Véleményezte: PTFB, JÜB, MESB Határozathozatal: szükséges E	Godó Tibor polgármester
19. Egyebek	

Tisztelettel kérem, hogy az ülésen szíveskedjék pontosan megjelenni.
Amennyiben kötelezettségének nem tud eleget tenni, kérem távolmaradását idejében jelezze.
Törtel, 2019. április 26.

Godó Tibor sk.
polgármester



TÖRTÉLI POLGÁRMESTERI HIVATAL
TÖRTÉL, SZENT ISTVÁN TÉR 1.

JELENLÉTI ÍV

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. április 30-án
megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéhez

Godó Tibor polgármester

.....


1.) Antalné Petrovics Erika képviselő

.....
Antalné Petrovics Erika

2.) Antalné Tóth Szilvia képviselő

.....
Antalné Tóth Szilvia

3.) Czeróczi Ferencné képviselő

.....
Czeróczi Ferencné

4.) Koncz Margit képviselő

.....
Koncz Margit

5.) Kónya Miklós képviselő

.....

6.) Perlakiné Somodi Gabriella képviselő

.....
Perlakiné Somodi Gabriella

Bizottsági kültagok:

Burai János

.....

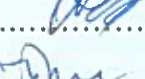

Czeróczi János

.....


Tóth Gábor

.....


Győr Miklós

.....


Molnár János

.....


Kádár József

.....


Tanácskozási joggal résztvevő:

Dr. Tóth Ágnes jegyző

.....
Dr. Tóth Ágnes

Pest Megyei Kormányhivatal Ceglédi Járási
Hivatala részéről:

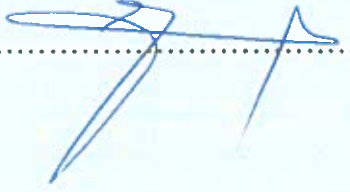
.....

Dirner László ügyvezető, Törteli Településfenntartó Kft.

.....


Meghívott vendégek:

Gulyás Pál r. alezredes Jászkarajenői Rendőrőrs

.....


TÖRTELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
TÖRTEL, SZENT ISTVÁN TÉR 1.

JELENLÉTI ÍV

Törtel Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. április 30-án
megtartott rendes ülésének jegyzőkönyvéhez

András Hunor László v. Polgár
Herman Attila c.v. form.
Keszler Viktor c.v. István.
Bakos Imre tanácsadó


K. L.