

FEJÉR MEGYE
ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG

ELO/164-21/2021.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 2021. október 13-án
18,40 órai kezdettel, az Előszállási Kossuth Lajos Művelődési Ház nagytermében
megtartott rendkívüli, nyílt üléséről**

NAPIREND

1. Döntéshozatal az Előszállási Cisztercita tulajdonú rendház vételi ajánlatáról
Előadó: Farkas Imre polgármester
2. Önkormányzat tulajdonát képező, Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlan értékesítésére pályázati felhívás
Előadó: Farkas Imre polgármester
3. Karinthy – Krizantém utca aszfaltozására árajánlat kérés
Előadó: Farkas Imre polgármester
4. Egyebek:
 - 1./ Idősek karácsonyi ajándécsomagjának, valamint mikuláscsomagok keretösszegének meghatározása, mintacsomagok bekérése
Előadó: Győriné Tar Edit jegyző
 - 2./ Hóeltakarítási tevékenység elvégzésére ajánlattételi felhívás
Előadó: Farkas Imre polgármester

Hozott határozatok száma:

122-130/2021.(X.13.) Önkormányzati Képviselőtestületi határozat

122/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület elfogadta napirendjét

123/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület a ciszterci rendház (kastély) megvásárlására 53,5 millió forintos összegű vételi ajánlatot tett

124/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület a Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlan értékesítéséről döntött

125/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület a Magyar Falu Program keretében „Önkormányzati utak felújítása Előszállás nagyközségben” című pályázat kivitelezőjének kiválasztására árajánlat kérésről döntött

126/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület meghatározta a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódó önkormányzati ajándécsomagok keretösszegét

127/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan minta ajándécsomagok bekéréséről döntött

128/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület Előszállás belterületi önkormányzati útjain hóeltakarítási tevékenység végzésére ajánlattételi felhívás közzétételéről döntött

129/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület Horváthné Flér Henriett képviselőnőt jegyzőkönyv hitelesítővé megválasztotta

130/2021.(X.13.) önkormányzati határozat: a Képviselőtestület Stadler Gábor alpolgármestert jegyzőkönyv hitelesítővé megválasztotta

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 2021. október 13-án 18,40 órai kezdettel, az Előszállási Kossuth Lajos Művelődési Ház nagytermében megtartott rendkívüli, nyílt üléséről.

Jelen vannak:

- 1) Farkas Imre polgármester,
- 2) Horváthné Flér Henriett,
- 3) Magyar Ferenc,
- 4) Makovics Dávid,
- 5) Stadler Gábor alpolgármester,
- 6) Szloboda János Árpád képviselő,
- 7) Tábiné Nyúl Gabriella képviselő

Tanácskozási joggal:

- 1) Győriné Tar Edit jegyző

I. Napirend előtt

Farkas Imre polgármester: köszöntöm a képviselőtestület tagjait a mai rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülésen. Megállapítom, hogy a rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülés a képviselők 7 fős, teljes létszámú jelenlétével határozatképes a rendkívüli, nyílt ülést megnyitom.

A mai rendkívüli ülés napirendjét további két napirendi ponttal javaslok bővíteni az „Egyebek”-en belül: egyik az idősök karácsonyi ajándécsomagjának, valamint a mikuláscsomagok keretösszegének meghatározása, illetve mintacsomagok bekérése, a másik pedig hóeltakarítási tevékenység elvégzésére ajánlattételi felhívás. Amennyiben nincs egyéb napirendre vonatkozó módosító javaslat, kérem a képviselőtestülettől a meghívóban szereplő napirend elfogadását az elhangzott kiegészítéssel. Kérdésem, ki az, aki egyetért a mai rendkívüli, nyílt ülés napirendjével?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
122/2021.(X.13.) határozata
a napirend elfogadásáról

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 15/2019.(XI.30.) önkormányzati rendelete 33. § (1) bekezdése alapján a polgármester által előterjesztett alábbi napirendi pontokat elfogadja:

NAPIREND

1. Döntéshozatal az Előszállási Cisztercita tulajdonú rendház vételi ajánlatáról
Előadó: Farkas Imre polgármester
2. Önkormányzat tulajdonát képező, Nagykarcsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlan értékesítésére pályázati felhívás
Előadó: Farkas Imre polgármester
3. Karinthy – Krizantém utca aszfaltozására árajánlat kérés
Előadó: Farkas Imre polgármester
4. Egyebek:
 - 1./ Idősek karácsonyi ajándécsomagjának, valamint mikuláscsomagok keretösszegének meghatározása, mintacsomagok bekérése
Előadó: Győriné Tar Edit jegyző
 - 2./ Hóeltakarítási tevékenység elvégzésére ajánlattételi felhívás
Előadó: Farkas Imre polgármester

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 13.

II. Napirend tárgyalása

1. Döntéshozatal az Előszállási Cisztercita tulajdonú rendház vételi ajánlatáról

Farkas Imre polgármester: a képviselőtestület tagjai korábban már kézhez kapták a kastélyról készített független ingatlan értébecslést, amelynek végösszege 119.000.000 Ft. Ennek az összegnek az ún. „szeretem” értéke 107.000.000 Ft.

Küldtem egy levelet Zircre az Apát úrnak, melyben tájékoztattam arról, hogy az önkormányzat szeretné megvásárolni a kastély épületét, kértem időpontot az ezzel kapcsolatos tárgyalásra. Mivel nem kaptunk érdemi választ, felhívtam az apátság titkárságát, közöltem, hogy szeretnék beszélni az Apát úrral. Tájékoztattak, hogy az Apát úr jelenleg nem tartózkodik itthon, de a titkára ígéretet tett arra, hogy beszélni fog vele. Vártam egy hetet, felhívtam az Apát úr titkárát, és érdeklődtem, hogy sikerült-e beszélnie vele. Titkár úr egyeztetett az Apát úrral, és azt a kérését tolmácsolta felém, hogy az önkormányzat részéről jelöljek meg egy összeget a vételárra vonatkozóan. Én elmondtam, hogy elküldtem a kastélyról készített értébecslést. Kérték, hogy ettől függetlenül mégis jelöljek meg egy összeget, erre én azt válaszoltam, hogy az értébecslésben szereplő összeg 50 %-át vagyunk hajlandóak kifizetni, többet nem.

Jegyzőnőt a történekről tájékoztattam, azt kérte, hogy a kérdésben szülessen képviselőtestületi döntés. Más egyebek mellett főként emiatt került sor a mai rendkívüli ülésre. Az igaz, hogy az önkormányzatnak erre jelenleg nincs fedezete, de egyeztettem és találnánk rá fedezetet, ha sikerülne egy végleges vételi árat meghatározni. Az ingatlan értébecslésében szereplő „szeretem” érték 107.000.000 Ft-os összegének 50 %-át javaslom felajánlani vételárként, vagyis 53,5 millió forintot.

Győriné Tar Edit jegyző: szeretném nyomatékosan felhívni polgármester úr és a képviselőtestület tagjainak figyelmét arra, hogy amennyiben az önkormányzat megvásárolja a kastélyt, onnantól kezdve az épülettel járó kötelezettségek az önkormányzatra fognak hárulni, az önkormányzat lesz a felelős az épületért minden tekintetben.

A legfontosabb pedig, hogy a jövőben a kastéllyal kapcsolatos kötelezettségek bevállalása, a felmerülő költségek kifizetése nem veszélyeztetheti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.

Farkas Imre polgármester: javaslom a képviselőtestületnek, hozza meg döntését arról, hogy 53,5 millió forintos vételi ajánlatot tegyünk az előszállási Cisztercita tulajdonú rendházra. Kérdésem, ki az, aki egyetért a vételi ajánlattal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
123/2021.(X.13.) határozata
a ciszterci rendház (kastély) megvásárlására tett vételi ajánlatról

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a Zirci Ciszterci Apátság tulajdonát képező ciszterci rendház (kastély) (előszállási 1477. hrsz., művelési ága: kivett kollégium, 18884 m2.) épületegyüttesére 53.500.000 Ft, azaz Ötvenhárommillió-ötszázezer forint értékben vételi ajánlatot kíván tenni.

A Képviselőtestület felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan megvásárlása tárgyában tegye meg a szükséges intézkedéseket a tulajdonos Zirci Ciszterci Apátság felé.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. december 31.

2. Önkormányzat tulajdonát képező, Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlan értékesítésére pályázati felhívás

Farkas Imre polgármester: nemrégiben vásároltuk meg a Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlant. Javaslom az ingatlan értékesítését, az eladásra pályázati felhívást kell közzétenni, erről döntést kell hozni.

Szloboda János Árpád képviselő: meddig kell meghirdetni?

Győriné Tar Edit jegyző: 15 napra kell meghirdetni.

Stadler Gábor alpolgármester: a 15 nap naptári napra értendő? (Jegyzőnő igennel válaszol a kérdésre.)

Farkas Imre polgármester: 2,1 millió forint az ingatlan értéke az értékbecslés szerint.

Javaslom a képviselőtestületnek, értsen egyet az ingatlan értékesítésének az értékbecslés szerinti áron pályázati felhívás keretében történő meghirdetésével. Kérdésem, ki az, aki egyetért a meghirdetéssel?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
124/2021.(X.13.) határozata
a Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlan értékesítéséről

1. Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Előszállás belterület, 1722 hrsz., 2550 m² területű, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ágú, természetben az Előszállás, Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti ingatlant értékesíteni kívánja.

2. Pályázatot kiíró szerv neve, címe, kiírás időpontja:
 Előszállás Nagyközség Önkormányzata, 2424 Előszállás, Fő tér 3., 2021. október 13.

3. **Az ingatlan adatai:**

Cím: Előszállás, Nagykarácsonyi u. 11.

Megnevezése: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

Telek alapterülete: 2550 m²

Az ingatlan közművesítettsége: Áram, vezetékes ivóvíz, vezetékes gáz.

Az ingatlan előre egyeztetett időpontban megtekinthető.

4. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozóan az Elekné Csollány Éva egyéni vállalkozó által készített értékbecslésben megállapított piaci érték 2.100.000.-Ft. A képviselő-testület a megállapított piaci értékben állapítja meg az eladási árat. A képviselő-testület nem határoz meg ajánlati biztosítékot.

5. Az ingatlanra bármely cselekvőképes magyar, illetve külföldi állampolgár, illetve jogi személyiséggel rendelkező társaság ajánlatot tehet. Az ajánlatnak tartalmaznia kell: ajánlattevő nevét, személyi adatait, lakóhelyét (székhelyét, cégjegyzék számát), képviselőjét, más megbízott esetén szabályszerű meghatalmazott adatait, a felajánlott ellenérték összegét és a pályázati feltételek elfogadását. Az ajánlatot az Előszállási Polgármesteri Hivatalba (2424 Előszállás, Fő tér 3.) személyesen kell benyújtani zárt borítékban legkésőbb **2021. október 28. 16.00 óráig**. A borítékra rá kell írni: Ajánlatot tevő nevét és az ingatlan helyrajzi számát.

6. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a értelmében az államot elővásárlási jog illeti meg helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén.

7. A pályázati eljárás lebonyolítója a képviselő-testület. A képviselő-testület a pályázati ajánlatok benyújtására előírt határidő (2021. október 28.) lejártát követő 30 napon belül, azaz legkésőbb 2021. november 25-én képviselő-testületi ülésen (a pontos dátumról az ajánlattevők értesítést kapnak) (2424 Előszállás, Fő tér 3., Tanácsterem, mint meghirdetett bontási hely)

ismerteti az ajánlattevők nevét, címét, valamint az ellenértékre tett ajánlatokat. A bontási eljáráson az ajánlattevők személyesen, vagy akadályoztatásuk esetén meghatalmazottjuk révén részt vehetnek. Amennyiben a pályázati tárgyalás során több pályázó azonos vételár-ajánlatot tett, és ajánlatuk a legjobb ajánlatnak minősül, úgy az ingatlanra licitálniuk kell. A licitlépcsőket a képviselő-testület határozza meg. A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összeg megfizetését vállalja.

8. A testület fenntartja jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást – az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártáig – jogkövetkezmények nélkül visszamondja, vagy tartalmát módosítsa. A testület fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni.

9. A nyertes pályázó az ingatlanért legtöbbet ajánló. A nyertes pályázó a teljes vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg köteles megfizetni.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 14. (az értékesítési hirdetmény kifüggesztésére)

3. Karinthy – Krizantém utca aszfaltozására árajánlat kérés

Farkas Imre polgármester: nyertes lett egy pályázatunk, amelyből a Karinthy utcát és a Krizantém utca egy részét szeretnénk aszfaltossá tenni. Ez a pályázat korábban tartalék listán volt, most a kormány döntése alapján 36,5 millió forintos támogatást kaptunk.

Javaslom a képviselőtestületnek, hogy a kivitelezési munkák elvégzésére a következő cégektől kérjen be árajánlatokat:

- 1./ Éles Út KFT
1068 Budapest, Király u. 80. fsz. 11.
- 2./ KÁRPÁTOK Építőipari KFT
3990 Füzér, Árpád út 2.
- 3./ K-BAU NOVA PLUSZ KFT
5350 Tiszafüred, Nefelejcs út 6.

Kérdésem, ki az, aki egyetért az árajánlat kéréssel?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének

125/2021.(X.13.) határozata

Magyar Falu Program keretében „Önkormányzati utak felújítása Előszállás nagyközségben” című pályázat kivitelezőjének kiválasztására árajánlat kérésről

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a Magyar Falu Program keretében meghirdetett, MFP-UHK/2021 kódszámú, „Út, híd, kerékpárforgalmi létesítmény építése/felújítása” című pályázati kiírásra, „Önkormányzati utak felújítása Előszállás

nagyközségben” 3280862362 projekt azonosító számon elnyert 35.665.149 Ft-os teljes bekerülési projektösszegeből a kivitelezésre szánt 33.193.202 Ft felhasználásához szükséges kivitelező kiválasztására az alábbi három céget kívánja árajánlat kéréssel megkeresni:

1./ Éles Út KFT

1068 Budapest, Király u. 80. fsz. 11.

2./ KÁRPÁTOK Építőipari KFT

3990 Füzér, Árpád út 2.

3./ K-BAU NOVA PLUSZ KFT

5350 Tiszafüred, Nefelejcs út 6.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 20. (az ajánlatkérések kiküldésére)

4. Egyebek

1./ Idősek karácsonyi ajándécsomagjának, valamint mikuláscsomagok keretösszegének meghatározása, árajánlat kérés

Farkas Imre polgármester: közeleg a karácsony, minden évben a gyerekek számára mikuláscsomagokat, a 70 éven felüli idős lakosság számára pedig ajándécsomagokat szoktunk összeállítani. Ezt az idei évben is szeretnénk megtenni, és szükséges döntéshozatal a csomagok költségére vonatkozóan. Ezért javaslom, hogy az idősek karácsonyi ajándécsomagjának összege 2.000 Ft/fő legyen, a gyerekek mikuláscsomagjának összege pedig 1.000 Ft/fő. A csomagok beszerzésére árajánlatokat kell bekérni.

Győriné Tar Edit jegyző: a tavasz folyamán a szociális ellátásokról szóló helyi rendeletünket módosítani kellett, mivel ki kellett belőle venni az idősek karácsonyi ajándécsomagjára, illetve a gyerekek mikuláscsomagjára vonatkozó részt, mivel a későbbiekben ezeket nem tartalmazhatja a rendelet.

Tájékoztatom a képviselőtestületet, hogy a jövőben a csomagok bekerülési költsége emelkedni fog, mivel fentiek miatt az idősek csomagja reprezentációsadó-köteles lesz. Ez ügyben tájékoztattam a belső ellenőrtől, aki elmondta, hogy a 14 év alattiak csomagja a személyi jövedelemadóról szóló törvény alapján adómentes, viszont az idősek ajándécsomag beszerzésének adóvonzata lesz.

Farkas Imre polgármester: mennyi legyen a csomagok összege?

Horváthné Flér Henriett képviselőnő: azt javaslom, hogy maradjon polgármester úr által megjelölt összeg, véleményem szerint ebből az összegből tartalmas csomagot lehet összeállítani. Nagyon örül neki, aki egyébként is örül, aki pedig nem, annak teljesen mindegy, mekkora összegből tevődik összeg a csomag tartalma.

Farkas Imre polgármester: javaslom a képviselőtestületnek, hogy az idősek karácsonyi ajándécsomagja 2.000 Ft/fő összegben, a 0-14 éves korú gyermekek mikuláscsomagja pedig

1.000 Ft/fő összegben kerüljön beszerzésre. Kérdésem, ki az, aki egyetért a javasolt összegekkel?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
126/2021.(X.13.) határozata
a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódó önkormányzati ajándécsomagok
keretösszegéről

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan 2021. évben a 14 év alatti gyermekek esetében bruttó 1.000 Ft, a 70 év felettiiek esetében pedig bruttó 2.000 Ft értékű keretösszeget állapít meg személyenként, így a keretösszeg kiadásaira összesen legfeljebb 1.000.000 Ft fedezetet biztosít.

A támogatás fedezete a 2021. évi költségvetés iparüzési adó bevétele.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. december 31.

Farkas Imre polgármester: döntés szükséges mintacsomagok bekéréséről a helyi vállalkozóktól. Kérdésem, ki az, aki egyetért a mintacsomagok bekérésével?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
127/2021.(X.13.) határozata
a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan minta ajándécsomagok bekéréséről

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan a 70 év felettiiek ajándécsomagjának, valamint a 0-14 éves korú gyermekek mikuláscsomagjának beszerzésére mintacsomagokat kíván bekérni, a kiválasztására az alábbi két helyi vállalkozást kívánja árajánlat kéréssel megkeresni:

1. Balázs Mátyás egyéni vállalkozó (telephely: 2424 Előszállás, Nagykarácsonyi u. 2.),
2. Vincze-ker Kft. (székhely: 2424 Előszállás, Balatoni út 3.)

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 28. (a döntéshozatalra)

2./ Hóeltakarítási munkálatok elvégzésére ajánlattételi felhívás

Győriné Tar Edit jegyző: hamarosan lejár a jelenleg érvényben lévő hóeltakarítási munkálatokra kötött szerződésünk. A hóeltakarítási feladat elvégzését ajánlattételi felhívás

keretében meg kell hirdetni. Az ajánlattételi felhívás tartalmazza többek között azt, hogy az önkormányzat milyen alkalmassági követelményeket támaszt az ajánlattevővel szemben.

Magyari Ferenc képviselő: véleményem szerint szükséges lenne megjelölni egy időintervallumot, hogy hány órán belül kezdje meg a hóeltakarítási munkavégzést.

Győriné Tar Edit jegyző: késedelem nélkül.

Szloboda János Árpád képviselő: a „késedelem nélkül” meghatározás tág fogalom, konkrétabb kellene, például, ha a hó mennyisége eléri az 5 cm-t, egy órán belül kezdje meg a munkát.

Győriné Tar Edit jegyző: egy vagy két óra legyen?

Horváthné Flér Henriett képviselő: figyelembe kellene venni azt is, hogy időbe telik, mire elmegy a telephelyre és felkészíti a járművet a munkára, ezért javaslom, legyen két óra.

Farkas Imre polgármester: az ajánlatok értékelésének szempontja összességében az előterjesztett ajánlattételi felhívásban szereplő „legoptimálisabb ajánlat” helyett „összességében a legjobb ajánlat” legyen.

Javaslom a képviselőtestületnek a hóeltakarítási feladatok elvégzésére ajánlattételi felhívás közzétételét az előterjesztett ajánlattételi felhívásban foglaltak szerint, az elhangzott módosító javaslatokkal: az ajánlattevő vállalja, hogy 2 órán belül megkezdje a hóeltakarítási munkavégzést, amint a leesett hóréteg az 5 cm-t eléri, valamint az ajánlatok értékelésének szempontja: összességében a legjobb ajánlat. Kérdésem, ki az, aki egyetért az ajánlattételi felhívásban foglaltakkal?

A Képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozta:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
128/2021.(X.13.) határozata

Ajánlattételi felhívás Előszállás belterületi önkormányzati útjain hóeltakarítási
tevékenység elvégzésére

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az alábbi ajánlattételi felhívást teszi közzé Előszállás belterületi önkormányzati útjain hóeltakarítási tevékenység elvégzésére:

AJÁNLTATTÉTELI FELHÍVÁS

Előszállás belterületi és külterületi lakott területen lévő önkormányzati útjain hóeltakarítási
tevékenység elvégzésére

- I. Ajánlatkérő: **Előszállás Nagyközség Önkormányzata**
Címe: **2424 Előszállás, Fő tér 3.**
Képviselője: **Farkas Imre polgármester**
Telefon/fax: **25/484-802/11. mellék**
E-mail: **hivatal@eloszallas.hu**
Kapcsolattartó neve: **Farkas Imre polgármester**
Telefon/fax: **25/484-802/13.**

E-mail: **polgarmester@eloszallas.hu**

- II. Ajánlatkérés tárgya: **Előszállás település belterületén és külterületi lakott területein az önkormányzat tulajdonában lévő közutakon téli hóeltakarítási munkálatok elvégzése.**
- III. A szerződés típusának meghatározása: **határozott idejű**
- IV. A szerződés időtartama (vagy a teljesítés határideje): **5 éves**
- V. A teljesítés helye: **Előszállás belterületén és külterületi lakott területein található önkormányzati utak**
- VI. Fizetési feltételek: **havonta, a szerződő által kiállított elszámolás és számla alapján**
- VII. Alkalmassági követelmények:
Az ajánlattevő:
 - **a feladat ellátásra alkalmas, műszakilag megfelelő állapotban lévő munkagéppel rendelkezik;**
 - **minden év november 15 – március 15. közötti időtartamban vállalja a folyamatos (éjjel-nappali) rendelkezésre állást;**
 - **helyben telephellyel rendelkezik, vagy telephelye közúton Előszállástól legfeljebb 15 km-es távolságban van;**
 - **vállalja, hogy 2 órán belül megkezdí a hóeltakarítási munkavégzést, amint a leesett hóréteg az 5 cm-t eléri;**
 - **számlaképes;**
- VIII. Ajánlatok értékelésének szempontja: **összességében a legjobb ajánlat.**
- IX. Ajánlattételi határidő: **2021. október 25.**
- X. Az ajánlatok benyújtásának helye:
 - **Postán vagy személyesen: Előszállási Polgármesteri Hivatal, 2424 Előszállás, Fő tér 3.**
 - **e-mailen: hivatal@eloszallas.hu**
- XI. A szerződéskötés tervezett időpontja: **2021. november 12.**
- XII. Az ajánlatok összeállításának tartalmi és formai követelményei:
 1. **az ajánlattevő megnevezését, címét, telephelyét, aláírását,**
 2. **hány fő végzi az adott tevékenységet, valamint, amennyiben az árajánlat összege egyéb költségeket is magába foglal, azok összegét és megnevezését**
 3. **az árajánlat érvényességének dátumát,**
 4. **a feladatellátást biztosító gép típusát, műszaki paramétereit, szakmai jellemzőit;**
 5. **a rendelkezésre állásra vonatkozó díjat (Ft/nap) (nettó és bruttó díj), és**
 6. **a munkavégzésre vonatkozó díjat (Ft/óra) (nettó és bruttó díj) az alábbi táblázat szerint:**

Feladatot ellátó gép típusa	Rendelkezésre állás napdíja (Ft/nap)		Munkavégzés díja (Ft/óra)	
	nettó	bruttó	nettó	bruttó

XIII. Egyéb információk: -

XIV. Érvénytelen az ajánlat: **Amennyiben a XII. pont valamelyikéről nem nyilatkozott.**

XV. Tárgyi munkával kapcsolatban beszerezhető további információk beszerzésének helye, címe:

- **Előszállási Polgármesteri Hivatal, 2424 Előszállás, Fő tér 3.**
- **e-mailen: polgarmester@eloszallas.hu**

XVI. Az ajánlattételi felhívás kihirdetésének napja: **2021. október 14.**

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 14. (az ajánlattételi felhívás közzétételére)

Farkas Imre polgármester: a rendkívüli, nyílt ülés napirendi pontjainak végére értünk, a jegyzőkönyv hitelesítők személyéről szükséges még döntést hozni. Javaslom a mai ülés jegyzőkönyvének hitelesítőjeként megválasztani Horváthné Flér Henriett képviselőnőt. Kérdésem, ki az, aki egyetért Horváthné Flér Henriett képviselőnő jegyzőkönyv hitelesítőként történő megválasztásával?

A képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
129/2021.(X.13.) határozata
a jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a mai rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 15/2019.(XI.30.) önkormányzati rendelete 53. § (7) bekezdése alapján Horváthné Flér Henriett képviselőnőt megválasztja.

Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 13.

Farkas Imre polgármester: jegyzőkönyv hitelesítőként javaslom Stadler Gábor alpolgármester megválasztását. Kérdésem, ki az, aki egyetért Stadler Gábor alpolgármester jegyzőkönyv hitelesítőként történő megválasztásával?

A képviselőtestület 7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással a következő határozatot hozza:


Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
130/2021.(X.13.) határozata
a jegyzőkönyv hitelesítő megválasztásáról

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete a mai rendkívüli, nyílt képviselőtestületi ülés jegyzőkönyvének hitelesítésére a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 15/2019.(XI.30.) önkormányzati rendelete 53. § (7) bekezdése alapján Stadler Gábor alpolgármestert megválasztja.


Felelős: Farkas Imre polgármester

Határidő: 2021. október 13.


Farkas Imre polgármester: ezt követően, miután több napirendi pont nincsen, a képviselőtestület rendkívüli, nyílt ülését 19,30 órakor bezárom.



 Farkas Imre
 polgármester

kmf.


 Győriné Tar Edit
 jegyző

Jegyzőkönyv hitelesítők:


 Horváthné Flér Henriett
 hitelesítő



 Stadler Gábor
 hitelesítő

J E L E N L É T I Í V

Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 2021. október 13-án
18.40 órai kezdettel a Kossuth Lajos Művelődési Ház nagytermében megtartott
rendkívüli, nyílt ülésén megjelentekről

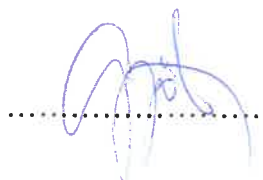
Képviselőtestületi tagok:

- 1./ Farkas Imre polgármester
- 2./ Horváthné Flér Henriett
- 3./ Magyar Ferenc
- 4./ Makovics Dávid
- 5./ Stadler Gábor alpolgármester
- 6./ Szloboda János Árpád
- 7./ Tábiné Nyúl Gabriella képviselők


.....
Horváthné Flér Henriett
.....
Magyar Ferenc
.....
Makovics Dávid
.....
Stadler Gábor
.....
Szloboda János Árpád
.....
Tábiné Nyúl Gabriella
.....

Tanácskozási joggal:

- 1./ Győriné Tar Edit jegyző


.....

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG

POLGÁRMESTERE

2424. Előszállás, Fő tér 3.

MEGHÍVÓ

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

2021. október 13-án (szerdán) 18,30 órai kezdettel

**a Kossuth Lajos Művelődési Ház nagytermében
tartandó rendkívüli, nyílt ülésére**

Előszállás Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének rendkívüli, nyílt ülését a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 45. §-ában biztosított jogkörömben eljárva összehívom és egyben annak teljes tartamára

m e g h í v o m.

NAPIREND

Nyílt ülés

1. Döntéshozatal az Előszállási Cisztercita tulajdonú rendház vételi ajánlatáról
Előadó: Farkas Imre polgármester
2. Önkormányzat tulajdonát képező, Nagykarácsonyi u. 11. szám alatti lakóházas ingatlan értékesítésére pályázati felhívás
Előadó: Farkas Imre polgármester
3. Karinthy – Krizantém utca aszfaltozására árajánlat kérés
Előadó: Farkas Imre polgármester
4. Egyebek:
 - 1./ Idősek karácsonyi ajándécsomagjának, valamint mikuláscsomagok keretösszegének meghatározása, mintacsomagok bekérése
Előadó: Győriné Tar Edit jegyző
 - 2./ Hőeltakarítási tevékenység elvégzésére ajánlattételi felhívás
Előadó: Farkas Imre polgármester

A napirendi pontok fontosságára való tekintettel megjelenésére feltétlenül számítok!

Előszállás, 2021. október 11.

Tisztelettel:



Farkas Imre
polgármester

Ingyanforralmi értékbecslés

az
Előszállás, ciszterci rendház ingatlannal kapcsolatban



Megbízó:

Előszállás Nagyközség  nkorm nyzata
Farkas Imre polgármester
2424 Előszállás, F  t r 3.

Szakértő:

Helfrich Szabolcs DLA,
okleveles építészmérnök,
igazságügyi szakértő
Nyilv.sz.:010741

Ezen szakv elem ny 17 számozott oldalt tartalmaz.

 rd, 2021.  prilis hó

Tartalom

- 1. Megbízás, Szakértői feladat**
- 2. Munkamódszerek, kiinduló adatok**
- 3. A helyszíni szemle**
- 4. A vizsgált ingatlan műszaki jellemzőinek bemutatása**
- 5. Szakértői vizsgálatok**
- 6. Szakértői megállapítások**
- 7. A vizsgált ingatlan műszaki értéke**
- 8. A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása**
- 9. Szakértői megjegyzések**

Mellékletek:

1. A meglévő állapotot bemutató fényképfelvételek –CD mellékletben
2. Az épület felmérési tervei (rendelkezésre bocsátotta Farkas Imre polgármester) –CD mellékletben
3. Kínálati oldal forráslistája az összehasonlító elemzéshez
4. Becsült forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító vizsgálattal „kínálati oldal” adatai alapján
5. Földhivatali térképmásolat
6. Tulajdoni lap másolat
7. Összehasonlító ingatlanok részletes adatai – CD melléklet

Az 1.mellékletben rendelkezésre áll Farkas Imre polgármester által átadott, az épület felmérésekor készített nagy mennyiségű fotó. A fotók elkészítése óta eltelt időszakban a jelen vizsgálatot érdemben befolyásoló változás az épület szerkezeteiben, tereiben, műszaki állapotában nem történt, így a fotódokumentáció képezi az alapját a vizuális ismertetésnek.

Ingalanforgalmi értékbecslés

az

Előszállás, ciszterci rendház ingatlannal kapcsolatban

1. Megbízás, Szakértői feladat

1.1. Szakértői megbízás:

Előszállás Önkormányzata szakértői feladattal bízta meg Helfrich Szabolcs DLA, okleveles építészmérnököt, igazságügyi szakértőt, hogy a település területén található, „kastély”-nak nevezett, ciszterci rendház ingatlanjának határozza meg a becsült forgalmi értékét. Nevezett ingatlan nem az Önkormányzat tulajdona, a tulajdonos a Ciszterci Rend Zirci Apátsága.

2. Munkamódszerek, kiinduló adatok

- 2.1. A szakértői vélemény készítése során kiinduló adatokként figyelembe vettem a szakértői megbízásban foglalt információkat, tanulmányoztam a megkapott iratokat, a megkapott felmérési terveket, fotókat, a földhivatali nyilvántartásból lekértem az ingatlan tulajdoni lapját, térképmásolatát, az azokban foglaltakat figyelembe vettem.
- 2.2. Helyszíni szemlét tartottam. Kiinduló adatként kezelem a helyszíni felmérések és helyszíni vizsgálatok eredményeit, a helyszíni szemlén megjelentek nyilatkozatait.
- 2.3. A szakvélemény készítéséhez nem végeztem feltárásos vizsgálatokat.
- 2.4. Nem vizsgáltam az ingatlan telekhatárainak jogi státuszát, ezekkel kapcsolatban kérdés nem merült fel.

3. A helyszíni szemle

- 3.1. A helyszíni szemle időpontja: 2021.03.02.
- 3.2. A helyszíni szemlén az alábbiak jelentek meg:
 - × Farkas Imre polgármester
 - × Helfrich Szabolcs szakértő
 - × Semmelweis Tamás építész, a felmérési tervek készítője
- 3.3. A helyszíni szemle lefolyása:
A szemle során polgármester úr irányításával az épületet bejártuk, a kertet, a melléképületeket megtekintettük.

4. A vizsgált ingatlan műszaki jellemzőinek bemutatása:

A szemrevételezéses vizsgálatok, az eltakart szerkezetekkel kapcsolatos tulajdonosi nyilatkozatok, valamint az adatgyűjtés során felkutatott dokumentációk, illetve helyszíni felmérések alapján tárgyi ingatlan főbb jellemzőit az alábbiak szerint ismertetem:

4.1. Telek és közműadottságok

Az ingatlan helye:

Előszállás, hrsz.:1477, településközpont, Kastély út.

Tulajdoni lap szerint: kivett kollégium

Távolsága a település központjától:

a vizsgált ingatlan településközpontban fekszik

Telkének helyrajzi száma: 1477

Telkének területe: 18884 m²

Az ingatlan közműellátottsága: vezetékes víz, villany, csatorna csomópont.
Az épület(ek) 1999 óta üresen állnak egy melléképület kivételével. A közműbekötések műszaki állapota, használhatósága nem ismert, kérdéses.

Az ingatlanon álló épületek: főépület (volt kollégiumi épület), a kert hátsóbb részében melléképületek, U alakban (volt menza és tanszobák és három különálló melléképület, melyek közül egyben (volt buszgarázs) jelenleg üzemi tevékenység zajlik. Ezen melléképületek építési ideje nem ismert.

A főépület megnevezése: az 1765-ben épült épület eredetileg az uradalom jószágkormányzójának székhelyeként létesült a ciszterci rend számára, később kollégiumi funkciót kapott. Tulajdoni lap szerint jelenleg is kollégium.

Építésének éve: 1765.

Felújításának éve: átfogó felújítás 1930-ban történt, utána állagmegóvó felújítások zajlottak. 1949-1999-ig állami tulajdonban volt, átfogó felújítás ezen időszakban nem történt. 1999-óta az épület üresen áll, felújítás nem történt, műszaki állapota rohamosan romlik.

4.2 A vizsgált ingatlanrészek épületszerkezeteinek ismertetése:

4.2.1 Főépület – pince+földszint+1.emelet+fedélszék beépítésű, magastetős épület

4.2.1.1. Alapozás

Az alaptestek takartak, feltárás nem történt. A rendelkezésre bocsátott tervdokumentációk alapján az épület a korának megfelelően téglalap vagy kő alapozással készült.

4.2.1.2. Lábazat

Az épületen mintegy 120-130 cm magasságig festett, cementtrabac lábazatot alakítottak ki. A lábazaton vizesedések, fagyáskárok láthatók.

4.2.1.3. Teherhordó falazatok

Az épület a korabeli építéstechnológiának megfelelően, égetett, tömör, kerámia téglából épült, változó falvastagsággal. A külső falak vastagsága jellemzően 90 cm, a közbenső teherhordó falak jellemző vastagsága 120 cm.

4.2.1.4. Kémények, fűtés

Az épület több, épített kéménnyel rendelkezik. A kémények használaton kívüliek, a hozzájuk tartozó cserépkályhákat, kályhákat, kazánokat elbontották, az épület jelenleg nem rendelkezik működőképes fűtési rendszerrel.

4.2.1.5. Válaszfalak

A válaszfalak korabeliek vagy a későbbi használat során történt beavatkozások eredményei. Jellemzően tömör, égetett kerámiatéglából készültek, a későbbi beavatkozásoknál üreges válaszfallapokból.

4.2.1.6. Külső nyílászárók

A külső nyílászárók kapcsolt gerébtokos fa nyílászárók, az üvegezés sok helyen sérült vagy hiányzik. A nyílászárók belső, kazettás fa bélletekkel készültek, jellemzően belső, nyitható spalettákkal. A spaletták sok helyen hiányoznak. A faanyag nagy része sérült, hiányos, a festés leváló, hiányos.

4.2.1.7. Belső nyílászárók

Favázú, kazettás, festett nyílászárók, fa tokkal a vastag főfalaknál kazettás béllettel. A faanyag nagy része sérült, hiányos, a festés leváló, hiányos.

4.2.1.8. Földszint feletti földém

Téglaboltozatos földém, feltöltéssel, párnafákkal és a párnafákra szegezett parkettával. A parketta sok helyen sérült, hiányos. A közlekedők burkolata márványmozaik, sok helyen sérült, hiányos.

4.2.1.9. Első emelet feletti földém

Téglaboltozatos földém, feltöltéssel, felette a későbbi időkben elhelyezett perli-paplan hőszigeteléssel, fedélszékkal. A hőszigetelő paplanok sérültek, a hőszigetelés porzik.

4.2.1.10. Belső vakolatok

Hagyományos 2-3 cm vastag mészhabarcs vakolat, festve. A vakolat sok helyen hiányzik, a boltozatokról levált vagy eltávolították. Néhány

helyen finomabb részletképzések (boltozatoknál) még fellelhetők és az első emeleti helyiségeknél színes festés nyomai láthatók.

4.2.1.11. Fedélszék

Az épület magastetős kialakítással készült. A fedélszék a korabeli építéstechnológiának megfelelően kötőgerendás, állószékes fa fedélszék. A faanyag több helyen rovar- és gombakárosodás jeleit mutatja. A szerkezeti elemek sok helyen szemmel láthatóan meghajlottak, a csomópontok kis mértékben elmozdultak.

4.2.1.12. Héjazat

Rombusz műpala fedés, szürke színben.

4.2.1.13. Csapadékvíz elvezetés, ereszcatorna rendszer

Az épület függőeresz csatornákkal rendelkezik, a csatorna anyaga horganylemez. Az ereszcatornák függőleges csapadékvíz ejtőkkel rendelkeznek. A függőleges ejtők jellemzően az épület körüli terepre vezetik a csapadékvizet. Az elvezető rendszer sok helyen hibás, a bádorgozások egy része hiányzik vagy sérült.

4.2.1.14. Homlokzatok

A homlokzatok tagozatképzése hagyományos technológiával rabicolt eljárással készült. A homlokzaton vakolatkváderek, ablakkeretezések, lizénák és párkányzatok készültek. A vakolat sok helyen sérült, hiányos. A főbejáratnál jobbra kiterjedt területen a teherhordó szerkezet téglái látszódnak, fagykárosodást szenvedtek, feltehetően a csapadékvíz-elvezetés hibáiból adódó vizesedés miatt.

Idézet az átadott felmérési tervdokumentációból:

„Az épület főhomlokzata 4+1+4 tengelyes, a középső főtengely finom középrizalitban kialakított, a földszinten uralkodó méretű kosárféskapuzattal, az emeleten duplikált ablakkal. A jellemző ablaktípus hatszemű, záróköves vakolatkeretben. A főhomlokzatot vízszintesen a lábazat, az első emelet fölötti osztó, valamint az erőteljes főpárkány tagolja. Az épület jellemző díszjele a földszint vízszintes sávvezése. A sávok eredetiek, téglából képezték a kiállásukat. A régi fotókon az épület azonban egyszínű, a mostani sárga-fehér színezés a XX.sz. első felében alakulhatott ki. A hátsó homlokzata megegyező, de egyszerűbb díszítésű, a földszinti sávok itt nincsenek. A homlokzatot megtöri az L-alak toldaléka, illetve az belsőudvari pincelejáró.”

4.2.1.15. Pince

Az épület egyenes szárnya alapincézett. A pince két egységből áll, az épület középtengelyénél „nyaktaggal” átjáróval összekötve. A két pincerész egy-egy lejáróval rendelkezik. Egyik lejáró az udvarból, a másik az épület belső udvari homlokzatáról nyílik. A pince boltozatos kialakítású, későbbi, vasbeton bordás megerősítésekkel. A pince az épülettel azonos módon használaton kívüli, 1999 óta. Állaga folyamatosan romlik.

4.2.1.16. Kerítés

Az ingatlan mintegy 1,8 ha kiterjedésű. Közvetlen kertszomszédja templom és templomkert. Az épület főhomlokzatán, a homlokzat folytatásában a jobb oldalon íves vonalvezetésű, vakolt, festett, tömör téglakerítés köti össze az épületet a szomszédos tempolmépülettel. A valamikori telekosztás következtében a vizsgált ingatlan a 1477-es, a templom a 1479-es helyrajzi számú telekrészen helyezkedik el. Ez a valamikori telekosztás a kerítést „kettévágta”, így a kerítés egy része a főépülethez, további része a templomkerthez tartozik. A Kastély út felőli utcai telekhatárnál a főépület és a melléképület között az előbb leírtakkal azonos megjelenésű kerítést alakítottak ki, íves záródású áthajtóval, míves kapuval. Az ingatlan többi részén hiányos vagy nagyon sérült, betonoszlopok közti drótvonat/léckerítés látható.

4.2.1.17. Kert, tereprendezés

A főépület előtt, a Szöglet kert bekötőút felől díszkert látható, burkolt járdával, murvával szórt felületekkel, gyeppel, cserjesorokkal, mellszoborral. A kert rendezett.

A belső udvar rendezetlen. Elvadult növényzet, tört burkolatok, hiányzó aknafedelek tarkítják a belső udvart.

A melléképületek mögötti ingatlanrészen, ami kerítésekkel sem rendelkezik, gyakorlatilag kaszáló-minőségű terület látható. Sem burkolt felületek, sem járda, sem telepített növényzet ezen a területen nem rögzíthető.

Eredeti állapotában az ingatlanhoz tartozott a mai nevén „Cifrakertnek” nevezett park, ugyanakkor mára ezen terület külön helyrajzi számmal rendelkezik (1449/1), jelen vizsgálatnak nem tárgya.

4.2.1.18. Elektromos áram

Az épület rendelkezik elektromos bekötéssel, ugyanakkor az épület 1999 óta használaton kívül van, az elektromos rendszer állapota kritikus, felülvizsgálandó.

4.2.1.19. Hálózati vízellátás

Az épület rendelkezik vízbekötéssel, ugyanakkor az épület 1999 óta használaton kívül van, a rendszer állapota kritikus, felülvizsgálandó.

4.2.1.20. Gáz

Az épület nem rendelkezik földgáz bekötéssel.

4.2.1.21. Szennyvízcsatorna

Az épület nem rendelkezik csatorna bekötéssel, a telken mindössze a csanak található meg.

4.2.2. Melléképületek épületszerkezeteinek összefoglalása

4.2.2.1. A melléképületek tekintetében a szakértői véleményben szakértő eltekint a 4.2.1-es pontban, a főépületnél alkalmazott részletezettségű

vizsgálattól, tekintettel a melléképületek nagyon rossz műszaki állapotára.

4.2.2.2. A melléképületek falazott szerkezetűek, kívül-belül vakoltak. A vakolatok sok helyen sérültek, hiányosak.

4.2.2.3. A külső nyílászárók fa szerkezetűek, sok helyen sérültek, hiányosak, az üvegezések töröttek.

4.2.2.4. Az épületek magastetővel rendelkeznek, cserépfedéssel, a fedélszerkezetek előregedtek, több helyen a tönkremenetel jeleit mutatják. A főépülethez tartozó U alakú beépítésnél a volt nevelői szállásoknál a fedélszerkezet egy része beszakadt.

4.2.2.5. Az üzemi épületként használt egyetlen melléképületen kívül az összes többi melléképület esetén kritikus állapotban van az elektromos és a vízhálózat. A melléképületek fűtetlenek.

4.2.2.6. A melléképületek nagyon rossz műszaki állapota miatt a szakértői vélemény későbbi részében a becsült forgalmi érték meghatározásánál szakértő a melléképületekkel nem számol.

4.3 A vizsgált ingatlan funkcionális ismertetése:

- 4.3.1 Az épület főbejárata a Szöglet-kert felé eső homlokzaton található. Ebből az irányból az épület fa kapuzaton keresztül közelíthető meg. A bejárat előtt rendezett parkot alakítottak ki.
- 4.3.2 A földszinti bejárati előtérből (eredetileg kocsíáthajtó) érhető el a hátsó homlokzati traktusra szerkesztett oldalfolyosó, mely minden szinten a fő közlekedési rendszert alkotja. Az előtér kijáráttal rendelkezik a belső udvar felé.
- 4.3.3 Az oldalfolyosóra hagyományos, cellás térsort fűztek fel, a helyiségek jellemzően 20-30 m² hasznos alapterület közöttiek, ugyanakkor a földszinten található egy 44 m²-es nagyobb terem is. A földszinten összesen 6 ilyen helyiség található.
- 4.3.4 Az épület főtömege az udvar felől nézve a bal oldalon L alakban megtörik. A L alak rövidebbik, a főtömegre merőleges szárában vizeshelyiségek találhatók.
- 4.3.5 Az oldalfolyosó bal oldali végében lépcsőt találunk, mely a pinceszintre vezet, az emeletre vezető főlépcső a bejárati előtér közvetlen szomszédságában van, szintén az oldalfolyosóhoz kapcsolódóan.
- 4.3.6 Az oldalfolyosó udvar felől nézve jobb oldali végében vizesblokkot alakítottak ki.
- 4.3.7 Az épület egy emeleti szinttel rendelkezik. Az emeleti szint elrendezése, kialakítása a földszinti elrendezést követi. Ezen a szinten 7 főhelyiséget alakítottak ki a vizesblokkokon kívül.
- 4.3.8 A tetőtér az oldalfolyosó végében kialakított fa lépcsőn keresztül közelíthető meg.
- 4.3.9 A tetőtér beépítetlen.

- 4.3.10 A pinceszint mind az épületből, mind a kertben kialakított lejárón keresztül megközelíthető. A pince egyszerű, tengelyes szerkesztésű, boltozatos kialakítású, a főépület egyenes szárnya alatt helyezkedik el.
- 4.3.11 A főépület a pinceszinttel, földszinttel, első emelettel egy egységként működik, a területen található egyéb épületekkel fizikailag nincs összeköttetésben.
- 4.3.12 Az udvar a földszinti előtérből (volt áthajtó) és az oldalfolyosóról érhető el.
- 4.3.13 Az épületegyüttes a főépületen kívül melléképületeket is tartalmaz. A főépülettel egy kompozíciós elemként keretes beépítés készült, mely beépítésnek a főépületen kívüli eleme egy U alakú, magastetős, földszintes épületszárny. A U alakú épületszárny szárjai nem egyforma hosszúak, feltehetően nem is egyidőben épültek. A templomkert felé a melléképület és a főépület között keskeny pár méteres sáv maradt csak nyitott, míg a Kastély út felé eső homlokzaton mintegy 15 méter a távolság a két épületszárny között. Ezen a homlokzati szakaszon alakították ki a már a fentiekben ismertetett, íves záródású kaput, az udvar közvetlen kocsibehajtóját.
- 4.3.14 Az U alakú épületszárny vegyes funkciót kapott az elmúlt évtizedekben, amikor még használatban volt. Itt alakították ki a kollégium menzáját, valamint a fanzobákat. Az épületszárny használaton kívüli, nagyon rossz műszaki állapotban van.
- 4.3.15 A felmérési terveken látszik a belső udvar közepén egy kis alapterületű, különálló pince, amit a helyszíni bejárásakor bejárni nem lehetett, műszaki állapota kérdéses.
- 4.3.16 A területen az U alakú szárnyon felül még három melléképület található. Ezek feltárása a Kastély út felől, bekötő szervízúton keresztül lehetséges. A legmélyebben fekvő melléképület a templomkert telekhatárára és annak kerítésére tapad. A mási két épület szabadonálló, nyeregvetős épületek, nagyon rossz műszaki állapotban. Az egyik melléképületet jelenleg is használják, műhelyként üzemel.

5. Szakértői helyszíni vizsgálatok

5.1. Szemrevételezéses vizsgálatok:

- 5.1.1. A vizsgált épületegyüttes műszaki állapotát tekintve vegyes képet mutat.
- 5.1.2. A főépület évtizedek óta használaton kívül áll, így műszaki állapota rohamosan romlik, ugyanakkor látható, hogy rendszeres állagmegóvó beavatkozások történnek a műszaki amortizáció lassítása érdekében. Az épület homlokzatán fagyáskárok, rongálási károk, vakolat hiányok, vizesedési nyomok, hibák láthatók, de összességében a homlokzatok rendelkeznek minden „homlokzati kellékkel”, a nyílászárók a helyükön vannak, az ereszcatornák többségében megvannak, a vakolat, a lábazat sérült ugyan, de 85-90 %-ban fedi a homlokzatot.
- 5.1.3. A főépület belső terei alacsony műszaki állapotot mutatnak. Hiányos burkolatok, elbontott infrastrukturális elemek (kályhák, vezetékek). Elhanyagolt belső terek, melyeken az elmúlt mintegy két-három évtized karbantartási, használati hiányai erősen megmutatkoznak. A belső nyílászárók egy része hiányzik, ahogyan a parketta egy része szintén. A vakolatok sérültek, hiányosak, a működéshez szükséges infrastruktúra

(víz, villany, fűtés) használhatatlan. Komoly szerkezeti elmozdulásokra vagy szerkezeti tönkremenetelre utaló repedések ugyanakkor nem voltak láthatók a szemle során. A földszinti falszerkezeteknél szemmel látható a vizesedések nyoma.

- 5.1.4. A főépület pinceszintje meglepően jó műszaki állapotban van a többi épületrészhez képest. Ez valószínűleg annak köszönhető, hogy a pincében, feltehetően a 90-es években megerősítéseket és részbeni felújítást végeztek. A víz, villanyhálózat ezen épületrész esetén is kritikus.
- 5.1.5. A tetőtér beépítetlen. Nagy felületekre kiterjedő héjazathiányt nem lehetett rögzíteni a szemle során, a héjazathiányok lokálisak voltak. Az épület tetőszerkezetének faanyaga a szemrevételezéses vizsgálatok alapján az épület korának és legutóbbi felújítási ciklusának megfelelő. A faanyag szemrevételezéses vizsgálata során több helyen rovarkárra utaló nyomokat lehetett tapasztalni. A fedélszék gerendái több helyen szemmel jól láthatóan lehajlottak.
- 5.1.6. A főépület udvara elhanyagolt, rendezetlen, nyitott aknák miatt balesetveszélyes.
- 5.1.7. A főépülethez tartozó U alakú melléképület kifejezetten rossz műszaki állapotban van. Bizonyos épületrészek bejárására nem is került sor, mert a mennyezet leszakadt, a belső terek törmelékkel borítottak voltak. A volt menza területe bejárható volt. A falak vizesek, szemmel jól láthatóan, a vakolat hullik mind a mennyezetről mind a falakról. A fedélszerkezet meghibásodására, tönkremenetelére utal, hogy a héjazat felülete hullámos, ami a szerkezeti elemek elmozdulásából adódik.
- 5.1.8. A különálló melléképületek műszaki állapota megegyezik az U alakú melléképület műszaki állapotával. Ez alól a még használt műhelyépület a kivétel, a folyamatos használat miatt ezen melléképület műszaki állapota kielégítő.
- 5.1.9. A területhez tartozó beépítetlen ingatlanrész státusza rendezetlen. A kerítések hiányoznak, a terület egészen a mélyebben fekvő órokig egy kaszáló hangulatát idézi.

5.2. Helyszíni feltárásos vizsgálatok:

- 5.2.1. A helyszíni szemle során roncsolásos feltárások nem készültek.

5.3. A tulajdoni lapon látható információk vizsgálata:

- 5.3.1. A tulajdoni lap szerint a 1477-es ingatlan egy tulajdonossal rendelkezik a Ciszterci Rend Zirci Apátsága személyében.
- 5.3.2. Az ingatlan terhelésektől mentes.
- 5.3.3. Az ingatlanra az E-on Dél-Dunántúli Áramszolgáltató zRt. számára vezetékjogot jegyezték be, 2010-ben és 2013-ban.
- 5.3.4. A tulajdoni lap alapján az épület jelenleg is kollégiumként van bejegyezve.

6. Szakértői megállapítások

A 1477-es ingatlannal kapcsolatban az alábbiak állapíthatóak meg:

- 6.1. Az ingatlan mintegy 1,8 hektár kiterjedésű. A telken pince+földszint+emelet+magastető kialakítású főépület, U alakú, földszintes, magastetős melléképületi szárny és három különálló, földszintes, magastetős melléképület található.
- 6.2. Az ingatlan műemlékként jegyzett, műemléki törzsszám: 1625 azonosító: 3615.
- 6.3. Az ingatlanon található épületek egy melléképület kivételével évtizedek óta használaton kívül állnak.
- 6.4. A műhelyként hasznosított melléképület kivételével az egész épületállományra igaz, hogy a működéshez szükséges infrastrukturális hálózatok (víz, villany, fűtés) hiányosak, használhatatlanok.
- 6.5. Az épületeken minimális állagmegóvó beavatkozások kivételével évtizedek óta semmiféle karbantartást, felújítást nem végeztek, az épületállomány műszaki állapota rohamosan romlik.
- 6.6. Jelen állapotában a főépület hasznosításra alkalmatlan, az alapvető infrastrukturális követelmények sem biztosítottak.
- 6.7. A főépülethez tartozó melléképületek nagyon rossz műszaki állapotban vannak, egy részük balesetveszélyes. A műhelyként használt melléképület kivételével a melléképületek jelen állapotukban hasznosításra alkalmatlanok, az alapvető infrastrukturális követelmények sem biztosítottak.
- 6.8. Mind a főépület, mind a melléképületek esetén kizárólag alapos állapotfelmérés és tartószerkezeti-, faanyagvédelmi-, vízszigetelési-, műemlékvédelmi szakértői vélemények birtokában lehet meghatározni, hogy az épületek, épületrészek milyen mélységű és minőségű műszaki beavatkozásokkal hozhatók olyan műszaki állapotra, hogy az épület újbóli hasznosításának feltételei megvalósuljanak.
- 6.9. A főépület közvetlen környezete heterogén. A főbejárat előtti park rendezett, a belső udvar elhanyagolt, rendezetlen, balesetveszélyes.
- 6.10. Az épület tágabb környezete lakóövezet, a településre jellemző, alacsony beépítési intenzitású, családi házas környezet.
- 6.11. Hasonló műszaki paraméterekkel rendelkező, a közelmúltban adásvételen átesett ingatlan a településen nem található.

7. A vizsgálat ingatlan jelenlegi műszaki értéke

- 7.1. Az épület főbb szerkezetei 265 évesek. Közműrendszerei (víz, villany, csatorna, fűtés) használhatatlanok. Másodlagos szerkezetei (válaszfalak, burkolatok, felületképzések) minimum 30 évnél régebbiek, jellemzően 80-100 évesek vagy hiányoznak. Az ingatlan-értékbecsléseknél a műszaki avultság vizsgálatánál

használatos módszerek alapján az épület elsődleges és másodlagos szerkezetei teljes mértékben avultnak minősülnek.

7.2. Hagyományos módszerekkel az épület műszaki értéke nem értelmezhető a 265 éves élettartam és az évtizedeken keresztül elmaradt felújítások következményeként.

7.3. Az épület gazdaságosan nem felújítható. Tapasztalati értékek alapján a szakértői vélemény készítésének idején a műemléki épületek teljes felújítása esetén minimum 650-700.000,-Ft/m² fajlagos felújítási beruházási költséggel kell számolni. Ez a főépület esetén mintegy 650-750.000.000,-Ft-os beruházási nagyságrendet jelent.

7.4. Piaci viszonyok között ezen fajlagos beruházási nagyságrend csak speciális esetekben, hiánypótló fejlesztések esetén hozhat létre olyan végállapotot, hogy a beruházás egy esetleges értékesítés esetén nyereséges legyen.

8. A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározása:

8.1. Az ingatlan értékeivel kapcsolatos lényeges megállapítások:

8.1.1. Egy ingatlan egy időben több különböző értékkel rendelkezhet. Ilyen értékek például a piaci forgalmi érték, biztosítási érték, könyvszerinti érték, műszaki érték, stb.

Ezen értékek más – más számítási eljárásokkal kerülnek meghatározásra, eltérő tartalmat fejeznek ki.

Ezen értékek egymással nem helyettesíthetők, nem cserélhetők fel.

8.1.2. A piaci forgalmi érték azt az árat jelenti, amelyért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

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

Ezen definíció a következő jelentéseket is hordozza:

- A piaci érték a legvalószínűbb érték amit az ingatlanért adnak (nem a legmagasabb ár).
- A fizetés készpénzben vagy annak megfelelő fizetőeszközökkel történik.

- A vásárló és eladó nem lehetnek az értéket befolyásoló kapcsolatban, és szabad elhatározásból kell cselekedniük (nem lehet eladási illetve vételi kényszer sem).
- Az eladó és a vevő egyaránt jól informált az ingatlan állapotáról, illetve hasznosítási lehetőségekről.

8.1.3.

Az **ingatlan költségén** általában a telek költségét és az épületek, építmények együttes pótlási költségét értjük.

A pótlási költségek az épületek, építmények műszaki avulással csökkentett újraelőállítási költségeit jelentik.

Piaci viszonyok között az ingatlan forgalmi értéke és költsége között nincs közvetlen (korrekció nélküli) összefüggés.

8.2. A piaci összehasonlító módszer szerinti vizsgálat

A piaci összehasonlító módszer szerinti vizsgálat általános ismertetése:

A piaci összehasonlító módszer lényege az, hogy az értékelendő ingatlan forgalmi értékét az ingatlan környezetében ténylegesen megtörtént adásvételek adataira alapozva, és a vizsgálandó ingatlan, valamint az összehasonlító ingatlanok adatainak, tulajdonságainak gondos mérlegelése alapján végzett korrekciókkal kell meghatározni.

Jelen vizsgálat több szempontból speciális. A vizsgált ingatlan kora 265 év, az ingatlant mintegy 20-30 éve nem használják, amellet, hogy az épület műemlék. A piaci összehasonlító vizsgálat a már megtörtént adásvételek információira alapozna, de ilyen információk nem állnak rendelkezésre (a környéken a közelmúltban nem történt kellő számú adásvétel hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok esetében), az ingatlan speciális tulajdonságai miatt.

Ezért a piaci összehasonlító vizsgálatot a szakértői vélemény készítésekor az ingatlanpiacon elérhető, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok kínálati irányairai alapján végezzük el. A vizsgálat végén az irányárakból korrekciókkal meghatározott becsült fajlagos négyzetméterárat 10%-kal lefelé korrigáljuk, az „irányár”-hatás tompításaként.

8.2.1. Az értékelő folyamat főbb lépései:

8.2.1.1.

Az értékelendő ingatlan jellemzőinek kimunkálása.

8.2.1.2.

Az összehasonlításba vonható adathalmaz létrehozása, adatgyűjtés (3.melléklet).

8.2.1.3.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása (4.melléklet).

8.2.1.4.

Értékmódosító tényezők vizsgálata, elemzése(4.melléklet).

8.2.1.5.

Az összehasonlító ingatlanok megfelelő ingatlanrészeire vonatkozó fajlagos értékek kidolgozása.

8.2.1.6.

A rendelkezésre álló információk gondos mérlegelése, a fajlagos értékek korrekciós tényezőinek meghatározása, az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők figyelembevételével.

8.2.1.7.

A becsült forgalmi érték meghatározása a korrigált fajlagos forgalmi értékek és a vizsgált ingatlan műszaki jellemzői alapján.

8.2.2. Az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők mérlegelése során az alábbiakat veszem figyelembe:

8.2.2.1.

Az ingatlan tágabb környezetének adottságai (régió, kistérség, település) Ennek során vizsgálandó a gazdasági fejlettségi szint, munkalehetőség, népességszám alakulása, a térség rizikótényezői.

8.2.2.2.

Az ingatlan szűkebb környezetének adottságai.
Ezen belül a településen belüli fekvése, a szomszédos ingatlanok minősége (műszaki minőség, kor, humán környezet kor és foglalkozás szerint) a környezet közterületének minősége, gondozottsága.

8.2.2.3.

Telekadottságok.

8.2.2.4.

Infrastrukturális adottságok.

8.2.2.5.

A felépítmények építészeti és épületszerkezeti minősége, karbantartottsága, komfortszintje.

8.2.2.6.

Alternatív hasznosítás lehetőségei, alapvető használhatósági szempontok.

8.2.2.7.

Jogi és hatósági szabályozás miatti korlátozások, rendezési tervek szerinti perspektíva.

8.2.3. A vizsgált ingatlan ingatlanforgalmi jellemzőinek összefoglalása:

A vizsgált ingatlan Előszállás központjában helyezkedik el, megközelítése egyszerű, megoldott. Az épület a település középületeinek sorát erősíti, megjelenésével és az épület előtt kialakított parkkal eleganciát sugároz.

Az épület mintegy 20-30 éve nem üzemel, nincs funkciója. Legutolsó hasznosítása kollégium volt, jelenleg a tulajdoni lap szerint is kollégium.

Az épület műszaki állapota a 30 év alatt folyamatosan romlott, mára teljes, átfogó felújítás vált szükségessé.

Az ingatlanon található melléképületek műszaki állapota egy kivételével kritikus. Az egyik melléképületet ma is használják, annak műszaki állapota kielégítő.

Az épület a korának megfelelő térsorokkal, szerkezetekkel rendelkezik, építése óta jelentős átalakítások, átépítések nem történtek, a térsorok nem sérültek.

Az épület tetőszerkezete áll, héjalása csak lokális sérülésekkel bír, ugyanakkor a fedélszék faanyagának faanyagvédelmi vizsgálata nem történt meg, a faanyagon rovarkárosodásra utaló jelek láthatók.

A településen hasonló korú és hasonló paraméterekkel bíró ingatlan a közelmúltban nem váltott tulajdonost, adásvétel nem történt.

Az ingatlan jövőbeni hasznosítására előzetes tervek, tanulmányok, vizsgálatok, megtérülési számítások nem készültek.

Az ingatlan esetleges hasznosításához kapcsolódó, egyéb turisztikai fejlesztésekről szakértőnek nincs tudomása a szakértői vélemény készítésekor.

8.2.4. A becsült forgalmi érték piaci alapú összehasonlítása - a közelben történt, realizált adásvételek hiányában - az ingatlanpiacon elérhető, hasonló épületekre vonatkozó kínálati irányárak alapján történt.

8.2.5. A vizsgálathoz felhasznált összehasonlító adatokat a 3. számú melléklet, a korrekciós tényezőket és számított becsült fajlagos forgalmi értékeket a 4-es számú melléklet tartalmazza.

8.2.6. Jelen állapotában a vizsgált ingatlan a szabadpiaci viszonyok között nem forgalomképes. Helyi vonatkozásban a helyi történelmi, helyi kulturális értékei miatt lehet az ingatlannak helyi előszereteti értéke.

A vizsgált ingatlan jelenlegi becsült bruttó forgalmi értéke az ingatlanpiacon elérhető „kínálati oldal” irányárainak összehasonlító adatain alapuló számítással, vizsgálattal (4.melléklet): 119.000.000,- Ft.

Figyelembe véve az összehasonlító adatokat, a fejlesztési irányok hiányát, a helyi ingatlanpiaci állapotokat és fentiekben nevezett „előszereteti értéket”,

a vizsgált ingatlan jelenlegi becsült bruttó forgalmi értékét 10%-kal csökkentve, kerekítve 107.000.000,- Ft-ban határozom meg.

9. Szakértői megjegyzések

9.1. A műemlék épületek felújítása, új funkcióval, új hasznosítási móddal történő megtöltése költséges folyamat.

- 9.2. A vizsgált ingatlan főépülete műszakilag alkalmas a felújításra, ugyanakkor nagyon fontos, hogy a költséges felújítást üzemeltetés, hasznosítás követi.
- 9.3. Ahhoz, hogy az épület továbbélése fenntartható módon biztosítható legyen, elengedhetetlen egy megvalósíthatósági tanulmány elkészítése, amelynek konkrétan tartalmaznia kell a reális hasznosítási módokat, becsült, kalkulált üzemeltetési költségekkel. Javasolt, hogy a megvalósíthatósági tanulmány elkészítése előzze meg az adásvételt vagy az adásvételt megelőző ajánlatadási szakaszt, hogy a leendő tulajdonos teljesen tisztában legyen a várható költségekkel és realizálható bevételekkel. Abban az esetben, ha a leendő tulajdonos közpénzből működő Önkormányzat, az imént leírtaknak kiemelt jelentősége van.
- 9.4. Az épület mintegy 20-30 éve üresen áll. 20-30 éve megoldatlan kérdés a 9.3-as pontban felsorolt hasznosítás, nyereséges hasznosítás kérdése.
- 9.5. Az épület térsorai egy 265 évvel korábbi, konkrét funkció kiszolgálására épültek. A műemléki védelem, a korabeli építéstechnológiai megoldások miatt ezen térsorok nagymértékben nem tudnak változni, így nagyon erősen kötött az elhelyezhető funkciók köre.
- 9.6. Az udvarban található melléképületek műszaki állapota sokkal inkább a teljes bontás, mint a felújítás irányába mutat, ugyanakkor ezt a kérdést egy alapos faanyagvédelmi,- tartószerkezeti-, vízszigetelési-, műemlékvédelmi-, együttes szakértői vélemény tudja megnyugtatóan rendezni.
- 9.7. A melléképületek esetleges bontása a főépületben kialakítható funkciók számát, nagyságrendjét tovább szűkíti a megszűnő alapterületek miatt. Egy esetleges bontás a beruházási költségeket emeli.
- 9.8. Szakértő fontosnak tarja felhívni Megbízója figyelmét arra a tényre, hogy a szakértői vélemény során a becsült forgalmi érték meghatározásához szakértő az ingatlanpiacon elérhető kínálatot vette figyelembe.
- 9.8.1 Az összehasonlításba bevont ingatlanok kiválasztásánál arra törekedett szakértő, hogy a vizsgált ingatlanéhoz hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokat vizsgáljon. Így a vizsgált ingatlanok döntő hányada vagy teljes vagy részleges felújítás előtt álló, jellemzően 1850 előtt épült, hasonló térstruktúrájú épület.
- 9.8.2 A 16;18;19-es számú ingatlanok (3.melléklet) a gyűjtésben szerepelnek, de az összehasonlításban nem. Ennek oka az, hogy ezen ingatlanok teljes felújításon mentek keresztül, ami a fajlagos négyzetméteráraikat jelentősen befolyásolta.
- 9.8.3 Szakértő itt felhívja a figyelmet, hogy ezen (a teljesen felújított) ingatlanok esetén a fajlagos négyzetméter irányár széles spektrumon mozog, 360.000,-Ft/m²; 610.000,-Ft/m² és 1.100.000,-Ft/m², amiből utolsó esetén új építés is történt.

- 9.8.4 A felújított (nem bővített) állapot 360-610.000,-Ft/m²-es fajlagos irányára jól rámutat a műemléki épületek teljes felújítása során jelentkező anyagi kockázatokra.
- 9.8.5 A műemléki felújítás során előfordulhat, hogy a ráfordítás műszaki értéke meghaladja az aktuálisan a piacon érvényesíthető forgalmi értéket. Egyszerűbben fogalmazva, könnyen előfordulhat, hogy több pénzbe kerül a felújítás, mint amennyiért a felújított épületet értékesíteni lehet a jövőben. Ez jelentős kockázat, szakértő fontosnak tartja, hogy erre Megbízója figyelmét felhívja.
- 9.9. A mintegy 1,8 hektáros telekterületből adódó értékeket az összehasonlító táblázatban korrekciós tényezőkkel vettem figyelembe.
- 9.10. A számításoknál a telekre az E-on Dél-Dunántúli Áramszolgáltató zRt. számára bejegyzett vezetékjogot külön nem vettem figyelembe. A 9.3-as pontban említett megvalósíthatósági tanulmányban vizsgálható, hogy a vezetékjog korlátozza-e egy esetleges építés-felújítás folyamatát és így kihatással van-e a piaci forgalmi értékre.

Érd, 2021. április hó



Helfrich Szabolcs DLA
okleveles építészmérnök
igazságügyi szakértő



HELFRICH SZABOLCS DLA
okleveles építészmérnök É 03-0329
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Nyilvántartási szám: 010741
Szakterületek: ingatlan-értékbecslés;
építéset; építés beruházás

ÖSSZEHASONLÍTÓ INGATLANOK ADATAI A "KÍNÁLATI OLDAL" ALAPJÁN

Mar

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Szakterületek: ingatlan-értékbecsülés;
építéset; építés beruházás

Helfrich Szabolcs DLA okl. építésmérnök, igazságügyi szakértő
2030 Erd. Fügefia utca 36.

Munkasz.: M028
Dátum: 2021.04.06

BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ VIZSGÁLTATLAL, "KÍNÁLATI OLDAL" ADATAI ALAPJÁN
(Az ingatlan elhelyezkedése, paraméterei alapján a NAV összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, így a piaci összehasonlító számítást az aktuálisan elérhető ingatlanhirdetések közül releváns találatok alapján állítottam össze.)

A vizsgált ingatlan helye: Előszállás, hrsz 1477
4. melléklet
Telek területe: 18884 m2

Összehasonlító ingatlanok adatai					A vizsgált ingatlan adottságait kifejező korrekciós tényezők				
	Építés éve	Hirdetett irányár	m2	Ár	Idő szorzó	Helyi málit	korrekció	területi málit	területi málit
1 Enying, volt magtárépület	1900	37 000 000	744	49 731	0,9	1,05	1,20	1,50	1,1
2 Tordás, volt szociális otthon	1900	240 000 000	2 493	96 270	0,9	1,00	0,90	1,00	0,95
3 Nyírmartonfalva, kastély	1760, 1850	260 000 000	1 460	178 082	1	1,00	0,90	1,00	0,9
4 Tanási	1776	390 000 000	1 680	232 143	0,95	0,75	0,95	0,85	1,03
5 Rápcseszténygyörgy, volt MAV sportiskola	1790	542 000 000	1 100	492 727	1	0,90	0,90	1,00	0,8
6 Csombárd	1860 körül	75 000 000	700	107 143	0,95	1,05	0,80	0,90	0,98
7 Gádöllő	1760	395 000 000	1 730	228 324	1	0,95	1,00	1,00	1,02
8 Gyúry	1860 körül	205 000 000	700	292 857	0,95	0,90	0,70	0,90	0,8
9 Pusztakovácsi	1850	53 000 000	369	147 632	0,9	0,95	0,75	0,90	1,2
10 Ónga	1860 körül	30 000 000	272	110 294	0,95	1,10	1,00	0,90	1,1
11 Lad	1905	300 000 000	2 500	120 000	0,9	1,00	0,95	0,90	1
12 Mikosszéplak	1857	342 000 000	2 700	126 667	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95
13 Csepreg	1880 körül	198 000 000	1 664	118 990	0,95	0,95	1,00	0,95	1
14 Gomba	1750	129 000 000	956	134 937	1	1,00	0,85	1,00	0,9
15 Gávavencsellő	1780 körül	225 000 000	1 100	204 545	0,95	1,00	1,00	1,00	0,7
17 Nagyligmánd	1860	149 000 000	480	310 417	0,95	1,00	0,60	0,90	0,8
20 Hédenvár	1800-as évek eleje	86 000 000	600	143 333	0,95	1,00	0,70	0,88	1,3
21 Pútnok	1860 körül	200 000 000	1 370	145 985	0,95	1,10	0,90	0,95	0,85
Átlagos korrigált m2 ár:					128 905				

A vizsgált ingatlan főépületének hasznos szintterülete: 925 m2
A vizsgált ingatlan piaci összehasonlító vizsgálatlaltal számított, becsült forgalmi értéke az "kínálati oldal" alapján: 119 237 449 Forint, kerekítve: 119 000 000 Forint
Erd. 2021.04.06.

Helfrich Szabolcs DLA okleveles építésmérnök igazságügyi szakértő
okleveles építésmérnök É 03-0329
Nyilvántartási szám: 010741
Szakterületek: ingatlan-értékbecsülés; építészeti; építés beuházás

Fejér Megyei Köormányhivatal
2400 Dunaújváros Szórád Márton út 39,

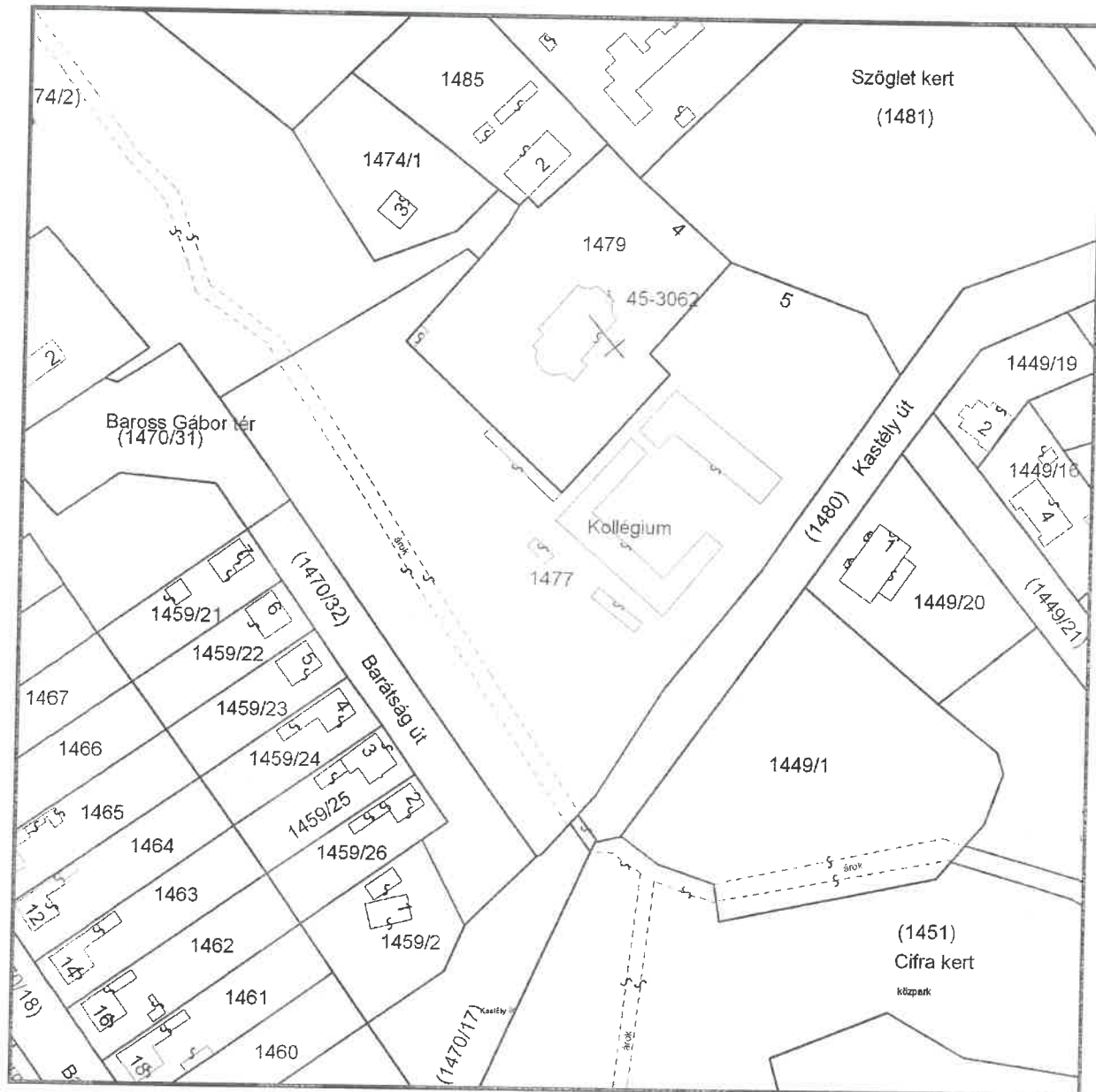
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.18 08:31:02

Helyrajzi szám: ELŐSZÁLLÁS belterület 1477

Megrendelés szám: 540967/6/2021

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!


HELFRICH SZABOLCS DLA
okleveles építésmérnök É 03-0329
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Nyilvántartási szám: 010741
Szakterületek: ingatlan-értékbécsle:
építészet; építés beruházás

Fővárosi Kormányhivatal

2000 Dunagyváros Szörád Márton út 39,

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelési szám: 541014/6/2021

2021.03.10

ELŐSZÁLLÁS

Szektor : 32

Költséghatár: 1477 helyreigazítási szám

2424 ELŐSZÁLLÁS Szöglet kert 5.

I. RÉSZ

1. Számlázati adatai:

alrészlet adatai

módosítás: új/kivett megnevezés/

módosítás

terület kat. t. jöv. alosztály adatai
ha m² k. fill. terület kat. jöv.
ha m² k. fill.

Kivett szellőző

0

1 3884

0 000

2. Bejegyző határozat: 39594/1990.09.28

Módosítás:

Ciszterci Rendház.

II. RÉSZ

1. Helyi határozat: 1/1 törölő határozat: 40189/1995.09.29

Bejegyző határozat, érkezési idő: 944/1966.04.02

törölő határozat: 40189/1995.09.29

Jogcímszerűség:

Jogállás: tulajdonos

Név: MAGYAR ÁLLAM

Cím:

2. Helyi határozat: 0/1 törölő határozat: 40189/1995.09.29

Bejegyző határozat, érkezési idő: 34457/1996.05.03

törölő határozat: 40189/1995.09.29

Jogcímszerűség:

Jogállás: kezelő

Név: PINCSIAI VAGYONKEZELŐ SZERVEZET

Cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Boltán utca 16

3. Helyi határozat: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 40189/1995.09.29

Jogcímszerűség:

Jogállás: tulajdonos

Név: CISZTERCI REND ZIRCI APÁTSÁGA

Cím: 8470 ZIRC Rákóczi tér 1

III. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 3159/1994.02.03

törölő határozat: 40189/1995.09.29

Elidegenítési és terhelési tilalom: 2001.02.03-ig

Jogállás:

Név: CISZTERCI REND ZIRCI APÁTSÁGA

Cím: 8420 ZIRC Rákóczi tér 1

Folytatás a következő lapon

Fényképezési Központ
2000 Dunafüvés Székes Márton út 29,

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelési szám: 5412076 2021

2021. 01. 10

ELŐSZÁLLÁS

Szektor : 12

1477 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43994/22/2019.11.13
Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal.
Sárbozard-Dunafüvés, 20kV-os gerincvezeték és leágazásai légvezetékű központi hálózatra és
10 db transzformátorra MKM-BSZMMH/5109-2/2010/MU
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10731614
cím: 7626 PÉCS Búza ter 8/A.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33054/2013.02.09
Vezetékjog
Előszállás, Jókai u. KIF hálózat átépítése, 0,4 kV-os szabadvezeték létesítésére az
FES-01/0079/2013 számú jogerős határozat alapján. Az okiratban foglalt tartalommal,
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10731614
cím: 7626 PÉCS Búza ter 8/A.

TULAJDONI LAP VÉGE

AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Előszállás belterületi önkormányzati útjain hóeltakarítási
tevékenység elvégzésére

- I. Ajánlatkérő: **Előszállás Nagyközség Önkormányzata**
Címe: **2424 Előszállás, Fő tér 3.**
Képviselője: **Farkas Imre polgármester**
Telefon/fax: **25/484-802/11. mellék**
E-mail: **hivatal@eloszallas.hu**
Kapcsolattartó neve: **Farkas Imre polgármester**
Telefon/fax: **25/484-802/13.**
E-mail: **polgarmester@eloszallas.hu**
- II. Ajánlatkérés tárgya: **Előszállás település belterületén és külterületi lakott területein, az önkormányzat tulajdonában lévő közutakon téli hóeltakarítási munkálatok elvégzése.**
- III. A szerződés típusának meghatározása: **határozott idejű**
- IV. A szerződés időtartama (vagy a teljesítés határideje): **5 éves**
- V. A teljesítés helye: **Előszállás belterületén és külterületi lakott területein található önkormányzati utak**
- VI. Fizetési feltételek: **havonta, a szerződő által kiállított elszámolás és számla alapján**
- VII. Alkalmassági követelmények:
Az ajánlattevő:
- **a feladat ellátásra alkalmas, műszakilag megfelelő állapotban lévő munkagéppel rendelkezik;**
 - **minden év november 15 – március 15. közötti időtartamban vállalja a folyamatos (éjjel-nappali) rendelkezésre állást;**
 - **helyben telephellyel rendelkezik, vagy telephelye közúton Előszállástól legfeljebb 15 km-es távolságban van;**
 - **vállalja, hogy késedelem nélkül megkezdí a hóeltakarítási munkavégzést, amint a leesett hóréteg az 5 cm-t eléri;**
 - **számlaképes;**
- VIII. Ajánlatok értékelésének szempontja: **összességében a legoptimálisabb ajánlat.**
- IX. Ajánlattételi határidő: **2021. október 25.**
- X. Az ajánlatok benyújtásának helye:
- **Postán vagy személyesen: Előszállási Polgármesteri Hivatal, 2424 Előszállás, Fő tér 3.**
 - **e-mailen: hivatal@eloszallas.hu**

XI. A szerződéskötés tervezett időpontja: **2021. november 12.**

XII. Az ajánlatok összeállításának tartalmi és formai követelményei:

1. az ajánlattevő megnevezését, címét, telephelyét, aláírását,
2. hány fő végzi az adott tevékenységet, valamint, amennyiben az árajánlat összege egyéb költségeket is magába foglal, azok összegét és megnevezését
3. az árajánlat érvényességének dátumát,
4. a feladatellátást biztosító gép típusát, műszaki paramétereit, szakmai jellemzőit;
5. a rendelkezésre állásra vonatkozó díjat (Ft/nap) (nettó és bruttó díj), és
6. a munkavégzésre vonatkozó díjat (Ft/óra) (nettó és bruttó díj) az alábbi táblázat szerint:

Feladatot ellátó gép típusa	Rendelekezésre állás napidíja (Ft/nap)		Munkavégzés díja (Ft/óra)	
	nettó	bruttó	nettó	bruttó

XIII. Egyéb információk: -

XIV. Érvénytelen az ajánlat: **Amennyiben a XII. pont valamelyikéről nem nyilatkozott.**

XV. Tárgyi munkával kapcsolatban beszerezhető további információk beszerzésének helye, címe:

- Előszállási Polgármesteri Hivatal, 2424 Előszállás, Fő tér 3.
- e-mailen: polgarmester@eloszallas.hu

XVI. Az ajánlattételi felhívás kihirdetésének napja: **2021. október 13.**

Előszállás, 2021. október 12.


Farkas Imre
polgármester