



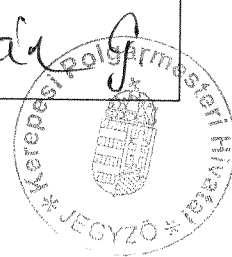
Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Előterjesztés

13. napirendi pont

Javaslat egyes beruházások és fejlesztések finanszírozására, valamint a 2023. évi költségvetési rendelet általános tartalékának növelésére

Ülés dátuma:	2023.02.23.	
Ülés típusa:	nyílt	
Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján.		
Munkaterv szerint:	nem	
Előterjesztő:	dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző	
<i>Az Önkormányzat és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2019. (X.24.) önkormányzati rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján</i>		
Készítette, közreműködött:	Udvarhelyi István Gergely jegyző	ügyiratszám: /2022
Tárgyaló bizottság:	Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság	
Nemzetiségi önkormányzat joga:	nem kell nyilatkoznia	
Szükséges szavazati arány:	egyszerű többség	
Kerepes, 2023.02.23. Aláírások		
dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző		
Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek. dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző		





Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A költségvetési rendelettel összhangban álló határozati javaslatok elfogadására tesztek ismételtlen javaslatot a következők szerint:

1. Korábban tájékoztattuk a T. Képviselő-testületet, hogy 2023. január 16-án **szerződést kötöttünk a Falcon-Pool Security Kft.-vel**, amely korábban már karbantartotta a városi térfigyelőkamera-hálózatot. Ugyanezen cég bevonásával tervezzük a térfigyelő-rendszernek helyet adó helyiség jogszabályoknak történő megfeleltetését, amely nyomon követhetővé teszi a térfigyelő-rendszerrel összefüggő valamennyi irodai folyamatot. Ennek összköltsége: **1 151 980 Ft + ÁFA**. A beruházás fedezetét a költségvetés általános tartaléka terhére javasoljuk megteremteni.

határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testülete **szerződést köt** a Falcon-Pool Kft-vel a kerepesi térfigyelőközpont helyiségének, elektronikai és mechanikai védelmének kialakítására, mindösszesen 1.151.980 Ft. + ÁFA összeg erejéig. A szerződéskötés fedezetét Kerepes Város Önkormányzata 2023. évi költségvetési rendelete általános tartaléka terhére biztosítja. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére és aláírására.

Felelős: polgármester

határidő: azonnal

2. A 314/2012 Kormányrendelet rendelkezik a HÉSZ felülvizsgálatról az alábbiak szerint: 16. § (1) Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít. Kerepes HÉSZ-e és a szerkezeti terv is 2014-es rendelet. Kerepes Város Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének teljes felülvizsgálata időszerűvé vált, amely egyben jogszabályi kötelezettség is. A költségvetésben a tervek elkészítéséhez a keretösszeg biztosított. A felülvizsgálat eljárásrendjét jogszabály szabályozza. Ez a jogszabály jelenleg változás alatt van, beépül egy új törvénybe, az un. Építési kerettörvénybe, amely várhatóan 2023. nyarán lép hatályba. Annak okán, hogy már az új törvényben rögzített szabályok szerint történjen meg a felülvizsgálat 2023. augusztus 31-ig összegyűjtjük a HÉSZ felülvizsgálat során kezelendő lakossági és beruházói igényeket, ezután előkészítjük az ezekhez kapcsolódó településrendezési szerződéseket.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat és Szerkezeti Terv **felülvizsgálatának megindításáról** döntsön:

Határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy megindítja a Helyi Építési Szabályzat és Szerkezeti Terv felülvizsgálatára irányuló eljárást. Ennek első fázisaként 2023. augusztus 31. napjáig lehetőséget biztosít minden lakossági és beruházói érdekelt számára, hogy javaslatot tegyen módosításra a felülvizsgálat során. A javaslatokat a Képviselő-testület a határidő lejártát követően – későbbi időpontban, külön döntés révén kiválasztandó - településstervező szakértő



Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testülete

bevonásával értékeli és dönt azok elfogadhatóságáról, a támogatható javaslatok kezdeményezőivel egyedi településrendezési szerződést köt. A szerződéskötés fedezetét Kerepes Város Önkormányzata 2023. évi költségvetési rendelete tartalmazza.

Felelős: polgármester

határidő: azonnal

3. Tájékoztatjuk a T. Képviselő-testületet, hogy a Rendészet munkája szakszerűségének és az eljárási szabályok maradéktalan biztosítása érdekében a Sessionbase Kft. bevonásával tervezzük az ún. Uniker-rendszer bevezetését. Ennek összköltségét a csatolt mellékletben aktualizálta a leendő partner. A rendszer használatától a hatékonyság növekedése várható.

határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Rendészet munkája szakszerűségének és az eljárási szabályok maradéktalan biztosítása érdekében szerződést köt a Sessionbase Kft.-vel. A szerződéskötés fedezetét Kerepes Város Önkormányzata 2023. évi költségvetési rendelete általános tartaléka terhére biztosítja. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére és aláírására.

Felelős: polgármester

határidő: azonnal

4. Kerepes Város Önkormányzata tulajdonában állnak a Kerepes 468/2,468/7,468/5,468/4 helyrajzi számú ingatlanok. A 469/2 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is pályáztatás alatt áll és rendelkezik aktualizált értékbecsléssel. Azt javasoljuk, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá a fentiek közül az általa megjelölendő ingatlan értékesítéséig tartó folyamatos pályáztatáshoz. Megfelelő ajánlat esetén, a Képviselő-testület jóváhagyását követően az értékesítésből befolyó összeg a 2023. évi költségvetési rendelet általános tartalékába kerül.

határozati javaslat:

Kerepes Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy értékesíteni kívánja a kizárólagos tulajdonát képező Kerepes, hrsz. alatti ingatlanát. Felhatalmazást kap a Polgármester, hogy az ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslését elkészíttesse, szükség szerint aktualizáltassa, majd pályázati úton értékesítse. A felhatalmazás az ingatlan értékesítéséig, vagy visszavonásig érvényes. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az értékesítés eredményeként befolyó összeg Kerepes Város Önkormányzata 2023. évi költségvetése általános tartalékába kerül.

Felelős: polgármester

határidő: folyamatos

Kerepes, 2023. március 23.

Udvarhelyi István Gergely

jegyző

Kerepesi Önkormányzati Rendszert

Udvarhelyi István Gergely Jegyző Úr részére

Kerepes

Vörösmarty u. 2.

2144

Tárgy: Ajánlat UNIKER rendszerre

Tisztelt Jegyző Úr!

Köszönjük ajánlatkérésüket!

A megadott információk alapján az alábbi ajánlatot adjuk a Uniker rendszer és kapcsolódó moduljai vonatkozásában az Önök számára.

Szoftver rendszer specifikáció

UNIKER Közterület-felügyeleti ügyviteli rendszer és kapcsolódó moduljainak részletes leírása az anyag mellékletében található.

Ajánlatunk a háttér rendszerek biztosítására is kiterjed:

A szerződés teljesítése során cégünk biztosítja a szükséges szerverkapacitásokat (szerverliszensekkel együtt, windows, ORACLE liszensz) a központi telephelyein (frontoffice szerver, backoffice szerver), továbbá a munkavégzéshez szükséges kommunikációs csatornákat, úgy mint SIM kártya, zárt hálózati GSM/GPRS adatforgalom titkosított csatornákon továbbítva a GSM szolgáltató és a végfelhasználó között, a megfelelő hálózati eszközkapacitásokat (router, megfelelő szintű sávszélesség). Továbbá biztosítjuk a központi adatmentő egységeinkben a keletkezett adatok biztonságos mentését, szükség esetén az adatok visszatöltését (14 napra visszamenőleg 4 órás mentési ciklusokban). Az eszközeink védett szervertermekben vannak, ahol 24 órás állandó személyzet biztosítja a rendszerek védelmét, illetéktelenek belépésének megakadályozását.

Az Önkormányzat részéről az irodai számítógépek, nyomtatók és egy internetkapcsolat szükséges a rendszerek eléréséhez és használatához. Ezen felül a munkavégzéshez szükséges kellékanyagokat szükséges biztosítaniuk (csekk, A4-es csekkes lap, sima A4-es lap, boríték, nyomtatópatron, hőpapír a mobil nyomtatókba stb.).

Ajánlatunk a teljes rendszer üzemben tartására vonatkozóan:

Cégünk vállalja a teljes rendszer működtetését, üzemeltetését, az adatok mentését, visszaállítását, biztonságos adatkapcsolatok létrehozását, a teljes informatikai és ügyviteli üzemvitelt.

Ellátjuk a rendszerre vonatkozó alpinfrastruktúrát érintő rendszergazdai, karbantartási, üzemben tartási, hibaelhárítási, mentési feladatokat. Az alpinfrastruktúra a rendszer működtetésére szolgáló hardver és szoftver elemek összessége, amelyek nem a Rendszer részei.

0-24 órás rendelkezésre állás biztosítunk a szerverek tekintetében. A hiba tudomásra jutásától számított 4 órán belül megkezdjük a felmerülő hiba elhárítását.

Az üzemvitel során rendszermonitorozó szoftvereket is használunk, amelyek képesek a beállított paraméterek elérésekor riasztást küldeni.

További szolgáltatások:

- 7/24 órás helpdesk funkció biztosítása a szerverek vonatkozásában.
- On-line WEB-es hibabejelentő üzemeltetése és rendelkezésre bocsátása. A kollégák munkaidőben fogadják a hibabejelentéseket, a bejelentő pedig nyomon követheti a hibaelhárítás folyamatát webes felületünkön keresztül.

Ajánlatunk a rendszer jogszabálykövetésére, fejlesztésére

Cégünk vállalja az ügyviteli rendszerrel kapcsolatos jogszabálykövetési feladatok ellátását, a rendszer egyes elemeinek igény szerinti módosítását, továbbá a külső kapcsolatok támogatását (Posta, NISZ jármű- személy és lakcímnnyilvántartás, parkolási igazolvány nyilvántartás, szabálysértési nyilvántartó rendszerbe történő adatküldés, rendőrségi együttműködés (körözött járművek adatainak automatikus továbbítása) stb.).

GDPR, távoli asztal elérés biztosítása

A rendszer megfelel a GDPR elvárásainak. Megvalósításra került a GDPR szintű adatvédelem és adatmentés.

Biztosításra kerül:

- a titkosított védett kapcsolat,
- távoli asztal liszensz,
- vírusvédelem, megfelelő szintű határvédelem.

Szolgáltatási díjak kliens hozzáférési felületek tekintetében értendők. Amennyiben a darabszámok változnak, úgy a havi díj is ennek megfelelően havonta változik.

Továbbá a távoli VPN eléréseknél, illetve ahol a hely nem állapítható meg egyértelműen (pl. a rendszer elérésének szükségessége egy laptopon egy internet kávézóban) ott fizikai tokent alkalmazunk. Ezzel megvalósul a birtokalapú és tudásalapú azonosítási metódus.

Ezen szolgáltatás igénybevételének külön egyszeri díja van 25.000 Ft+Áfa/db. Ezen egyszeri díj kaució formájában működik, ha az adott kapcsolatra már nincs szükség, akkor a tokenet visszavesszük és visszafizetjük a befizetett díj 80 %-át.

Szolgáltatási díjak

1.1 Közterület-felügyeleti ügyviteli rendszer

Egyszeri díj: 120.000 Ft + áfa

Havi díj: 105.000 Ft + áfa

1.2 Eszközök díja

Egyszeri üzembehelyezési díj: 10.000 Ft + áfa

Eszközök havi díja 12 havi bérleti konstrukció esetén: 35.000 Ft + áfa

Mindösszesen a díjak

egyszeri díj: 130.000 Ft + áfa

havi díj: 140.000 Ft + áfa

Áraink minimum 1 éves szerződéskötés esetén érvényesek.

Az ár az alábbiakat tartalmazza:

1 db PDA Android okostelefon

1 db PDA akkubank

1 db RDA felhasználó

1 db PDA felhasználói liszensz+ 1 SIM kártyakommunikációs díj + SOTI felhasználói díj

1 db JIRA hibabejelentő felhasználói liszensz

1 db Zebra ZQ 520 blokk nyomtató

1 db Zebra ZQ 520 fali töltő

1 db Zebra ZQ 520 vállszíj

Készülék, SIM, bluetooth, üzembesz állapot kialakítása

Nyomtató karakterkészlet, nyomtatványok betöltése, üzembesz állapot kialakítása

Remélem ajánlatunk megfelel elképzeléseiknek és Önöket is mielőbb Partnereink között üdvözölhetjük.

Budapest, 2023. március 22.

Tisztelettel:



Schäffer Zoltán
Sessionbase Kft.
ügyvezető igazgató

Csaba Péter
2145 Kerepes. Gyulai P. u. 37.

Kerepes

Község, város

Belterület

A munkavégző neve

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Adatszolgáltatás
iktatószáma.: 2_3263/2021

Munkaszám: **169/2021**

a 468/11; 469/3 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány= 1:2000

Címkoordináták 468/30 hrsz		
Psz.	Y	X
1	668031	247138
Címkoordináták 468/31 hrsz		
Psz.	Y	X
1	668140	247171



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág				Min.o.	jel				műv. ág		Min.o.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
468/11		Kivett, Helyi közút		0.1124	-	468/30		Kivett, Helyi közút		0.3214	-		
469/3		Kivett, Helyi közút		0.4403	-	468/31		Kivett, Helyi közút		0.2313	-		
Összesen:				0.5527	0.00					0.5527	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

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

Kerepes, 2021. október 20.

Készítő: **Csaba Péter**
földmérő ig. száma: 6672

Minőséget tanúsító: **Csaba Péter**

Csaba Péter
földmérő
Ing. rend. min. száma: 1322/92
2145 Kerepes, Gyulai P. u. 37.
Minősítés száma: 1322/1992

Gödöllő, 2021. 11. hó 23. nap

637545/2021

19/2021



Záradékoló: **Csaba Péter**
Ing. rend. min. száma:

199-5/2023
✓

Nyilatkozat

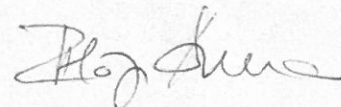
Kerepes Önkormányzat megkeresése kapcsán megvizsgáltam a Kerepes, Szérűskertben található építési telkek becsült értékeit és megállapítottam, hogy a 2022. év őszi értékbecslések értékeihez képest visszaesés nem tapasztalható, az akkori áron meghirdetett ingatlan stagnálás látható.

A megállapításomra hivatkozva **Fülöp Anna ingatlan értékbecslő nyilatkozom, hogy a kerepesi 469/2 hrsz-ú 755 m² nagyságú belterületi ingatlan piaci, kerekített, becsült bruttó 26,4 millió Ft értéke (azaz Huszonhatmillió négyszázezer forint) - nem változott.**

Az értékre vonatkozó nyilatkozom 90 napig érvényes.

A nyilatkozatot - az önkormányzat kérésére - az ingatlan pályázati úton történő meghirdetése, értékesítése céljából adtam ki.

Tura, 2023. január 17.



F ü l ö p A n n a

Ingatlan értékbecslő

Váll.lig.szám: ES - 245173

Fülöp Anna e.v.
2194 Tura, Katona utca 6.
Adószám: 77581295-1-33

Tartalomjegyzék:

Értékelési Bizonyítvány

1. Megbízás
2. Nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömeg-közlekedési kapcsolata
4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek
5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Melléletek:

Az értékbecslési dokumentációban találhatóak.

Értékelési Bizonyítvány

A vizsgált ingatlan	Kerepes belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	469/2
Az ingatlan tulajdonosa	Kerepes Város Önkormányzata 2144 Kerepes, Vörösmarty u.2.
Az értékelés célja	Piaci érték megállapítása gazdasági döntés előkészítéséhez
Az értékelés fordulónapja	2022. október 21.
A megállapított jog	nincs
Az ingatlan nagysága a tulajdoni lap szerint	755 m²
Az értékelt vagyonelemek	
Telekingatlan forgalmi bruttó értéke fajlagos m² árban	34.979 Ft/m²
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke összesen	26.409.145 Ft
Az ingatlan becsült, kerekített bruttó forgalmi értéke	26.400.000 Ft

Értékbecslés

1. Megbízás

Megbízást kaptam Kerepes Város Önkormányzat Polgármesterétől a 2144 Kerepes, 469/2 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan értékbecslésének elkészítésére, gazdasági döntés előkészítése céljából.

Az értékbecslés helyszíni szemléjének időpontja: 2022. október 21.

2. Nyilvántartási adatok

A 469/2 hrsz - ú ingatlan a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllő 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. ingatlan nyilvántartásában az alábbiak szerint szerepel.

A kerepesi 469/2 hrsz - ú belterületi ingatlan „kivett beépítetlen terület” megnevezéssel van bejegyezve, a 2022. 10. 17 - én kiadott takarnetes tulajdoni lap másolata alapján, amit a megrendelőtől kaptam.

<p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllő Ady Endre sétány 60. H 390</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/107683/2022 2022. 10. 17</p> <p>KEREPES Belterület 469/2 helyrajzi szám</p> <p style="text-align: center;">"címkézés alatt"</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">I. RÉSZ</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th style="text-align: right;">min o</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">- Kivett beépítetlen terület</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </tbody> </table> <p>1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11 jogcím: 1990. évi LKV tv. tulajdoni hányad: 1/1 37770/1995.03.31 jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 42367/4/2012.03.01 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 61462/2/2016.10.21 jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 53900/2003.08.15 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 jogállás: tulajdonos név: KEREPES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2144 KEREPES Városmarty utca 2. törzsszám: 15736118</p> <p style="text-align: center;">II. RÉSZ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">III. RÉSZ</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11</th> <th style="text-align: right;">terület kat t. jöv. alomtály adatok ha m2 k. filli ter. kat. jöv ha m2 k. filli</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Onálló üzövegbe bejegyzés telekalakítás, kialakult a 468/10, 468/12, 468/28, 469, 470, 475 és 476 hrsz-ok megosztásával.</td> <td style="text-align: right;">755 0,00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">III. RÉSZ</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11</p> <p>Onálló üzövegbe bejegyzés telekalakítás, kialakult a 468/10, 468/12, 468/28, 469, 470, 475 és 476 hrsz-ok megosztásával.</p>	I. RÉSZ		1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min o	- Kivett beépítetlen terület	0	III. RÉSZ		1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11	terület kat t. jöv. alomtály adatok ha m2 k. filli ter. kat. jöv ha m2 k. filli	Onálló üzövegbe bejegyzés telekalakítás, kialakult a 468/10, 468/12, 468/28, 469, 470, 475 és 476 hrsz-ok megosztásával.	755 0,00	<p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p style="text-align: right;">Oldal: 1/1</p> <p style="text-align: right;">Szektor : 53</p> <p style="text-align: right;">Nem hiteles tulajdoni lap</p>
I. RÉSZ													
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min o												
- Kivett beépítetlen terület	0												
III. RÉSZ													
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56128/2019.09.11	terület kat t. jöv. alomtály adatok ha m2 k. filli ter. kat. jöv ha m2 k. filli												
Onálló üzövegbe bejegyzés telekalakítás, kialakult a 468/10, 468/12, 468/28, 469, 470, 475 és 476 hrsz-ok megosztásával.	755 0,00												

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

TULAJDONI LAP VEGE

Az ingatlan adatai az alábbiak:

Az ingatlan helyrajzi száma: 469/2 hrsz

Fekvése: belterület

Megnevezése: „kivett beépítetlen terület”

Területe: összesen 755 m²

Tulajdonos:

Kerepes Város Önkormányzata 2144 Kerepes, Vörösmarty u. 2. 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhelés: nincs

3. Az ingatlan - településen belüli elhelyezkedése, megközelítése.

Az értékelendő ingatlan Kerepes Város közigazgatási területén belül, a település ÉK-i részén helyezkedik el. Megközelíthetősége több irányból is megvalósítható, a Szabadság útról a Madarász úton át majd balra kanyarodva a 468/31 hrsz-ú földes úton érjük el az ingatlant, vagy a Mező utcából lekanyarodva a 468/30 hrsz-ú Szerűskerti ingatlanokhoz vezető földes úton át érjük el a telket. A harmadik útvonal, az Alföldi útról lekanyarodunk a Szerűskerti ingatlanok irányába haladva érjük el az értékelendő 468/2 hrsz-ú telket.



A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Fülöp Anna ingatlan értékbecslő kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Kijelentem továbbá, hogy az értékbecslésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 9 számozott oldalból áll.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2022. október 22.

F ü l ö p A n n a
Ingatlan értékbecslő
Váll.ig.szám: ES - 245173

4. Az ingatlan bemutatása, környezete, közművek:

A felértékelendő ingatlan felszíne közel sík, enyhén emelkedik a Mező utca irányába.

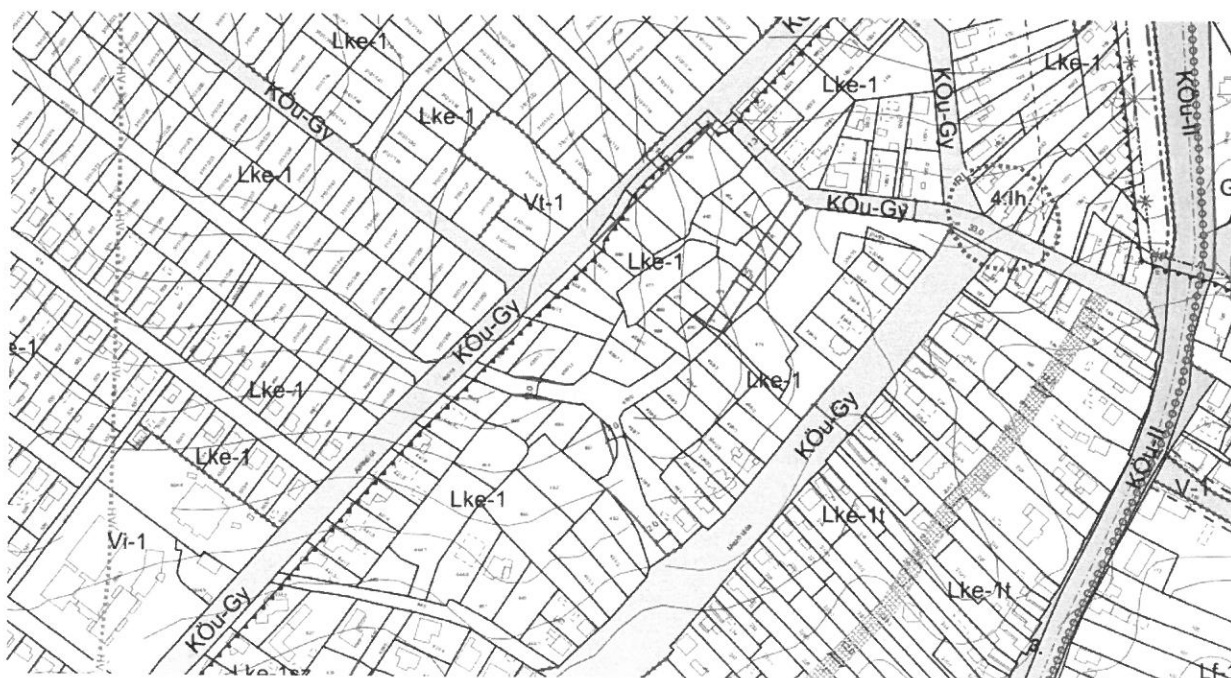
A közműhálózatok vezetékrendszere részben ki van építve, a telek nem művelt, nincs bekerítve.

A terület ismét gazos, újra sarjadó akácok láthatóak. A telken belül víz- és szennyvíz bekötés van.

A víz- és szennyvízhálózat kiépítése az utcában megtörtént, a villanyhálózat kiépítése folyamatban van. A gázhálózat nincs tervezési szakaszban sem.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, HÉV megálló 1,5 km-en belül találhatóak.

Kerepes Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 23/2014.(XI.18.) önkormányzati rendelete Kerepes Város Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) térképszelvénye tartalmazza az önkormányzat által kialakított kellő szélességű utakat, melyek jelölése piros vonallal ábrázolt. A szerint kialakításra kerültek az utak és a telekalakítások is.



Szabályozási Terv kivonat

Kerepes Város jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terven látható, hogy az érintett telek Lke-1 építési övezetben található, a telektömb mindkét oldalán Lke-1 övezetbe sorolt telkek találhatóak.

A HÉSZ övezeti előírásai szerint a telek beépíthető, a táblázat 4. sorában feltüntetett műszaki paraméterek szerint.

45. §³⁸
Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

(1)³⁹ A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1	2	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
		Építési övezet jele	legkisebb terület	legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lke-1	700		O	30	(3,0) 6,0	50	-
5	Lke-1t	550	14/-	O	30	(3,0) 6,0	50	-
6	Lke-1sz	700		SZ	30	(3,0) 6,0	50	-
7	Lke-2	400		Z	30	(3,0) 6,0	50	-
8	Lke-3	700	16/30	SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
9	Lke-3*	700		SZ	25	(3,0) 5,0	50	-
10	Lke-4	700		SZ	30	(3,0) 5,5	50	0,6
11	Lke-5	700		O	20	(3,0) 5,5	50	-
12	Lke-6	700	14/0	O	30	(3,0) 6,0	50	-

5. Értékbecslés, az ingatlan (becsült, piaci alapú) forgalmi értéke

A 469/2 hrsz-ú ingatlan piaci jellemzése során megállapítható, hogy jelen állapotában, elhelyezkedésének köszönhetően, a település életében meghatározó szerepet nem játszik.

Az ingatlan értékének összehasonlító módszerrel történő becslése: **az értékbecslés piaci érték alapú forgalmi értékelés elven készül**, a nemzetközi szakirodalommal összhangban. Ez az eljárás naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma Magyarországon elsősorban az ingatlanok értékelésénél szokásos. Az értékbecslés elkészítéséhez 2022 évben Kerepesen található, hasonló piaci adottságú tényadatokból, kínálati adatból álló adatbázisból dolgozom (ingatlan.com, ingatlanet.hu, ingatlanbazar.hu.).

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket is, amelyek befolyásolták a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényező: a telek belterületi mivolta, részleges közműbekötések rendelkezésre állása

Értékcsökkentő tényező: a telek elhanyagolt be erdősült állapota

Összehasonlító adatok: Kerepes eladó ingatlanai

1178 m² nagyságú belterületi ingatlan 44,9 M Ft.

859 m² belterületi ingatlan 30 M Ft.

1170 m² nagyságú belterület 44,8 M Ft

706 m² nagyságú telek 30,5 M Ft

875 m² belterületi telek 31,8 M Ft

710 m² nagyságú telek 32 M Ft

751 m² belterületi telek 29 M Ft

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan fajlagos bruttó m² ára 34.979 Ft/m².

Település neve	Hrsz (tervezet)	Terület (m ²)	Fajlagos bruttó érték (Ft/m ²)	Az ingatlan bruttó becsült forgalmi értéke
Kerepes	469/2	755 m ²	34.979	26.409.145 Ft

**A kerepesi 469/2 hrsz-ú belterületi 755 m² nagyságú terület
piaci, kerekített, becsült bruttó értéke 26,4 millió Ft,
azaz Huszonhatmillió négyszázezer forint**

Jelen értékbecslés készítés esetében menekülési, likvidációs értékkel nem számoltam.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.