

**Kocsord Község Önkormányzat  
Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága**

**Kocsord Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 2020. július 06.  
napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyve:**

Jegyzőkönyve: 1-től- 8-ig.  
Tárgysorozata: 1-től 6-ig  
Határozatai: 20-25.

**Tárgyalásra  
/nyilvános ülésen/**

**1./ Előterjesztés Kocsord Község Önkormányzatának 2019. évi zárszámadásának elfogadására**

**Előadó: Rádi László Pénzügyi Bizottság elnöke**

**2./ Előterjesztés a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése elnevezésű TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061. kódszámú pályázat megvalósításával kapcsolatos aktuális döntések meghozatalára**

**Előadó: Rádi László Pénzügyi Bizottság elnöke**

**3./ Előterjesztés a kocsordi 0173/5. helyrajzi számú ingatlan (erdő) értékesítésének megtárgyalására**

**Előadó: Rádi László Pénzügyi Bizottság elnöke**

**4./ Előterjesztés a kocsordi 57. helyrajzi számú ingatlan (Orvosi rendelő és szolgálati lakás) értékesítésének megtárgyalására**

**Előadó: Rádi László Pénzügyi Bizottság elnöke**

**5./ Előterjesztés a közvilágítás karbantartás és korszerűsítésre vonatkozó lehetőségek megtárgyalására**

**Előadó: Rádi László Pénzügyi Bizottság elnöke**

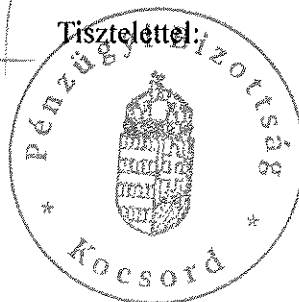
**6./ Tájékoztatás az elmúlt ülés óta végzett munkáról**

**Előadó: Rádi László Pénzügyi Bizottság elnöke**

**Kocsord, 2020. június 30.**



**Rádi László  
elnök**



**Pajtás Zsigmond  
jegyzőkönyv hitelesítő**

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Kocsord Község Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága 2020. július 06. napján 15<sup>00</sup> órakor megtartott nyilvános ülésén.

Az ülés helye: Kocsordi Polgármesteri Hivatal Tárgyalóterme

Jelen vannak: Rádi László elnök  
Bakos Róbert polgármester  
Szabó Sándor képviselő  
Dr. Barkasziné Péter Andrea képviselő  
Gergely Mónika képviselő  
Pajtás Zsigmond képviselő

Tanácskozási joggal megjelent: Dr. Gellért-Kovács Adrienn jegyző

Rádi László elnök: köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Pénzügyi Bizottság határozatképes, mivel a megválasztott 3 fő testületi tagból, 3 fő az ülésen megjelent, az ülést megnyitja.

Javasolja, hogy a Pénzügyi Bizottság a meghívóban szereplő napirendi pontot tárgyalja meg. Más javaslat nem hangzott el.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúán, 3 igen szavazattal a napirendre tett javaslatot elfogadja.**

Rádi László elnök: Javasolja, hogy a jegyzőkönyv hitelesítő személye Pajtás Zsigmond pénzügyi bizottsági tag legyen.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúán, 3 igen szavazattal a jegyzőkönyv hitelesítő személyére tett javaslatot elfogadja.**

**1./ Előterjesztés Kocsord Község Önkormányzatának 2019. évi zárszámadásának elfogadására**

**Előadó: Rádi László elnök**

Rádi László képviselő: Kocsord község 2019. évi működési célú támogatások államháztartáson belülről eredeti előirányzata 245.173.463 Ft, mely a bérkompenzáció, a szociális ágazati pótlék, a kulturális illetménypótlék, a minimálbér és garantált bérminimum emelés hatásának kompenzációjával, óvodai dolgozók béremelésének támogatásával, a közfoglalkoztatásban foglalkoztatottak támogatásával, tüzelőanyag vásárlás támogatásával, REKI-vel, gyermekétkeztetés támogatásával 396.442.610 Ft-ra módosult, teljesítése 372.392.473 Ft.

Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről soron nem lett bevétel tervezve, de a sikeres temető fejlesztési és orvosi eszközfejlesztési pályázatnak köszönhetően 8.189.870 Ft-ra módosult az előirányzat, teljesítése 8.182.174 Ft.

Közhatalmi bevételként 20.000.000 Ft került tervezésre, melyből 10.755.216 Ft lett befizetve.

Működési bevételnél 33.461.220 Ft lett tervezve, módosított előirányzat 41.432.340 Ft, teljesítés 18.177.929 Ft.

Felhalmozási bevételként 200.000 Ft lett tervezve, mely teljesítése 30.000 Ft.

A pénzmaradvány eredeti előirányzata 33.966.437 Ft, módosított előirányzata és teljesítése 36.296.561 Ft.

Kocsord község 2019. évi személyi jellegű kiadásainak eredeti előirányzata 143.201.000 Ft volt, mely a bérkompenzáció, a szociális ágazati pótlék, a kulturális illetménypótlék, a minimálbér és

garantált bérminimum emelés hatásának kompenzációjával, óvodai dolgozók béremelésének támogatásával, a közfoglalkoztatásban foglalkoztatottak támogatásával 252.046.513 Ft-ra módosult, mely felhasználása 242.005.339 Ft.

A járulék jellegű kiadások eredeti előirányzata 27.894.000 Ft, mely a fent leírt támogatások járulékaival módosult 41.474.540 Ft-ra, mely teljesítése 36.781.522 Ft.

A dologi jellegű kiadások eredeti előirányzata 111.176.000 Ft, mely az óvoda működtetési támogatásával, rendkívüli támogatással, és átcsoportosítással 132.096.428 Ft-ra emelkedett, teljesítése 99.029.894 Ft.

Az ellátottak pénzbeli juttatásain az eredeti előirányzat 27.476.000 Ft, mely a REKI összegével, tüzelőanyag vásárlásra adott, és pénzbeli támogatással növekedett 47.842.780 Ft-ra, teljesítése 28.228.455 Ft.

Egyéb működési célú kiadások soron az eredeti előirányzat 18.101.120 Ft, mely dologi kiadásokra és beruházásra történő átcsoportosítást követően 5.844.000 Ft-ra módosult, teljesítése 4.269.656 Ft.

Beruházások eredeti előirányzata 1.143.000 Ft, mely az átcsoportosítások és a sikeres Orvosi eszközfejlesztés pályázat következtében 7.521.000 Ft-ra emelkedett, teljesítés 3.014.611 Ft.

Felújítások soron az eredeti előirányzat 3.810.000 Ft, mely a Temető fejlesztési pályázatnak és átcsoportosításnak köszönhetően 8.525.000 Ft-ra emelkedett, teljesítése 1.917.840 Ft.

A beruházás és felújítás 2020-ban valósul meg.

Már a 2019. évi költségvetés tervezésénél a működési bevétel és közhatalmi bevétel nem valós alapokon, csak a költségvetési egyensúly megteremtése végett lett tervezve.

A személyi és járulék jellegű kiadásoknál a sok megbízási díjat a község vagyonából kellett kifizetni, hisz arra sem normatíva, sem egyéb támogatás nem volt.

A dologi kiadásoknál megjelennek az előző évekről felhalmozott kiegyenlített számlák, mely számlák rögzítésének feltétele az előirányzat megléte. Ezért növelni kellett a kiadási előirányzatokat, és a bevételi előirányzatokat egyaránt.

Például a dologi kiadásnál hiába 99.029.894 Ft a teljesítés, a kötelezettségvállalás 129.451.191 Ft, tehát ennél magasabb lehet a módosított előirányzat, és ez minden módosított előirányzatnál így van.

Ezt tetőzte az ésszerűtlen gazdálkodás. A működés fenntartása végett a lukak tömögésére, a számlák fizetésére használták a szociális támogatást, mely következtében azzal nem tudtak elszámolni, ezért ott keletkezett visszafizetési kötelezettség. Valamint ezt tanúsítja a hatósági eljárás is.

Ezek fényében javaslom, hogy a Pénzügyi Bizottság a 2019. évi zárszámadást elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Rádi László elnök: Mivel további kérdés, hozzászólás nem volt, a Pénzügyi Bizottságnak az előterjesztés elfogadását javasolta.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúan, 3 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta:**

**Kocsord Község Önkormányzata**

**Képviselő- testületének**

**Pénzügyi Bizottsága**

**20/2020. (VII.06.)**

**határozata**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete Pénzügyi Bizottsága

Az Önkormányzat 2019. évi zárszámadásáról szóló rendelet-tervezetet véleményezte, és azt a soron következő képviselő-testületi ülésen elfogadásra javasolja.

K.m.f.

Rádi László s.k.  
elnök

Pajtás Zsigmond s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

**2./ Előterjesztés a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése elnevezésű TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061. kódszámú pályázat megvalósításával kapcsolatos aktuális döntések meghozatalára**

**Előadó: Rádi László elnök**

Rádi László elnök: Megkérem Jegyző Asszonyt, hogy röviden ismertesse össze a napirendi ponttal kapcsolatosan meghozandó döntéseket.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn jegyző: Az óvoda épületének felújításával kapcsolatos pályázat a közbeszerzési eljárás lebonyolításának szakaszába értünk. Ennek értelmében döntenünk kell, hogy a kivitelezési feladatokra vonatkozóan, ajánlattételre mely vállalkozásokat jelölje ki a testület. Kérem a határozat-tervezet véleményezését.

Rádi László elnök: Van még javaslatom olyan környékbeli cégekre, melyek már bizonyítottak és rendelkeznek olyan múlttal, hogy érdemes őket meghívni. Szeretnék többet tudni azokról a határozat-tervezetben szereplő vállalkozásokról, akiket nem ismerünk.

A napirendi pont másik részét képező Bírálóbizottsági Tagok megválasztásának akadályja nincs.

Rádi László elnök: 10 perc szünetet rendelék el a cégekkel kapcsolatos háttérinformációk megismerésére.

Rádi László elnök: Folytatva az előző napirendi pontot, valamennyi javasolt cég céginformációs háttérét áttekintettük. A koronavírus járvány helyzetre tekintettel többen nem adták még be az előző évi pénzügyi adatokat, így az információs rendszerben nem mindegyik cég esetében áll rendelkezésre aktuális információ a pénzügyi helyzetükkel kapcsolatosan.

Tekintettel arra, hogy három cég esetében nincs kellő információ, még kettő céget javasolunk meghívni: a VIADUKT KFT-t (1182 Budapest, Tarkó u. 34/B.), valamint a SZÉP-HÁZAK SILVER Kft. -t (4356 Nyírcsaholy, Hunyadi János út 127.) Ezzel a kiegészítéssel javasolom elfogadni a határozatot.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúan, 3 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta:**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottsága  
21/2020.(VII.06.)  
határozata**

- a TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061 kódszámú– a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése elnevezésű pályázathoz kapcsolódó kivitelezési feladatokra vonatkozó ajánlattételre felkérendő vállalkozások kijelöléséről -**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete Pénzügyi Bizottsága

Az a TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061 kódszámú– a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése elnevezésű pályázathoz kapcsolódó kivitelezési feladatokra vonatkozó ajánlattételre felkérendő vállalkozások kijelöléséről határozat-tervezetet véleményezte, és azt a soron következő képviselő-testületi ülésen az alábbi módosításokkal javasolja elfogadásra:

1./ Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (a továbbiakban: TOP) keretén belül TOP-1.4.1-15 tárgyú felhívást tett közzé, melyre Kedvezményezett TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061 azonosító számon regisztrált, 2016.05.24. napon támogatási kérelmet nyújtott be a Szerződés



mellékletét képező felhívás szerint, amelyet a Támogató 2019.05.23. napon kelt támogatói döntés szerint támogatásban részesített.

2./ Kocsord Község Önkormányzatának Pénzügyi Bizottsága jóváhagyja a „Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése” tárgyú beruházásához kapcsolódó kivitelezése feladatok ellátására vonatkozóan felkérendő vállalkozásokat az alábbiak szerint:

1.

Név:**Nyír-Wetland Szolgáltató Kft.**  
Cím: 4400 Nyíregyháza, Tambura u. 11.  
Adószám: 14654107-2-15  
Képviseli: Zemenszky Mórió  
E-mail:[nyirwetland@nyir.wetland.hu](mailto:nyirwetland@nyir.wetland.hu)

2.

Név:**RIROSA ÉPÍTŐ Kft.**  
Cím: 4356 Nyírcsaholy, Dózsa György utca 32.  
Adószám: 25963571-2-15  
Képviseli: Torkos Richárd  
E-mail:[torkosvadasz@gmail.com](mailto:torkosvadasz@gmail.com)

3.

Név:**Z-Konstrukt Kft.**  
Cím: 4700 Mátészalka, Ipari út 31.  
Adószám: 26171599-2-15  
Képviseli: Kirvai János  
E-mail:[kirvai@freemail.hu](mailto:kirvai@freemail.hu)

4.

Név:**Geo Nord Bau Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Cím: 3700 Kazincbarcika, Szerviz u. 3.  
Adószám: 23797455-2-05  
Képviseli: Morvai Gyula  
E-mail:[info@geonordbau.hu](mailto:info@geonordbau.hu)

5.

Név:**Nyír-Építő Kft.**  
Cím: 4700 Mátészalka, Budai Nagy Antal utca 14/A.  
Adószám: 12627853-2-15  
Képviseli: Fekete István  
E-mail: [nyirepito@gmail.com](mailto:nyirepito@gmail.com)

6.

Név: **VIADUKT Kft.**  
Cím: 1182 Budapest, Tarkó u. 34/B.  
Adószám: 10367285-2-43  
Képviseli: Kálnási László Ernő, Garamvölgyi Gyula  
E-mail: [viadukt2@t-online.hu](mailto:viadukt2@t-online.hu)

7.

Név: **SZÉP-HÁZAK SILVER Kft.**  
Cím: 4356 Nyírcsaholy, Hunyadi János út 127.  
Adószám: 23919071-2-15  
Képviseli: Jakab Dávid

E-mail: zsoltjakab72@gmail.com

3./ Felkéri a bizottság elnökét, hogy a határozatot a Képviselő-testület soros ülésén ismertesse.

Rádi László elnök s.k.  
elnök

K.m.f.

Pajtás Zsigmond s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Rádi László elnök: A Bírálóbizottsági Tagokkal kapcsolatosan a megküldött határozat-tervezetet elfogadásra javaslom.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúan, 3 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta:**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottsága  
22/2020.(VII.06.)  
határozata**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete Pénzügyi Bizottsága

1./ Támogatja a Képviselő-testület felé, hogy Bíráló Bizottsági tagok kiválasztására vonatkozóan előkészített határozat-tervezetet fogadja el.

2./ Felkéri a bizottság elnökét, hogy a határozatot a Képviselő-testület soros ülésén ismertesse.

Rádi László elnök s.k.  
elnök

K.m.f.

Pajtás Zsigmond s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

3./ **Előterjesztés a kocsordi 0173/5. helyrajzi számú ingatlan (erdő) értékesítésének megtárgyalására**

**Előadó: Rádi László elnök**

Rádi László elnök: Tudomásom szerint nem pontosak a területi adatok, de a szakértői értébecslés során ez tisztázásra került. Korábban a bizottság és a testület álláspontja is az volt, hogy jelen terület fenntartása nem tartozik bele az önkormányzat profiljába. Ahhoz hogy ezt a területet megfelelően rendbe tartsuk, nincs megfelelő gépállományunk illetve humán erőforrásunk. A terület hasznosításával kapcsolatosan hosszú évek óta érdemi javaslat nem született.

Rádi László elnök: Mivel további kérdés, hozzászólás nem volt, a Pénzügyi Bizottságnak az előterjesztés elfogadását javasolta.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúan, 3 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta:**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottsága  
23/2020.(VII.06.)  
határozata**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete Pénzügyi Bizottsága

- 1./ Megtárgyalta a kocsordi 0173/5. helyrajzi számú ingatlan értékesítésével kapcsolatos előterjesztést, és értékesítésre javasolja az ingatlant. Irányárnak az értékbecslő által meghatározott értéket tekinti, és ennél alacsonyabb áron történő értékesítést nem támogatja.
- 2./ Felkéri a bizottság elnökét, hogy a határozatot a Képviselő-testület soros ülésén ismertesse.

Rádi László elnök s.k.  
elnök

K.m.f.

Pajtás Zsigmond s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

**A Pénzügyi Bizottság ülésére megérkezett Szabó Sándor alpolgármester.**

**4./ Előterjesztés a kocsordi 57. helyrajzi számú ingatlan (Orvosi rendelő és szolgálati lakás) értékesítésének megtárgyalására**  
**Előadó: Rádi László elnök**

Rádi László elnök: Az igazságügyi ingatlanszakértői értékbecslés alapján, ha értékesíteni kívánjuk az ingatlant, a 25.000.000 Ft-os nettó értékesítési ár a kiinduló ár. Mérlegelni szükséges, hogy az ingatlan jelen pillanatban történő értékesítése a likviditási problémák megoldását segítené, a jövőben azonban szükségünk lehet még az ingatlanra, például a jelenlegi háziorvos nyugdíjba vonulása esetén. Személyes javaslatom az, hogy bármilyen ingatlan kerül értékesítésre, az Önkormányzat a település jól frekventált területén, könnyen megközelíthető helyen vásároljon a bevételből telket. Ennek az az oka, hogyha pályázati lehetőség adódik egy új orvosi rendelő, egészségügyi komplexum építésére, legyen megfelelő helyszín annak kivitelezésére. Értékesítés esetén addig, amíg az önkormányzatnak nincs új rendelője, addig intézkedni kell hasznélvezeti jog bejegyzéséről az Önkormányzat részére, az egészségügyi alapellátás zavartalan biztosítása érdekében.

Rádi László elnök: Mivel további kérdés, hozzászólás nem volt, a Pénzügyi Bizottságnak az előterjesztés elfogadását javasolta.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúan, 3 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta:**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottsága  
24/2020.(VII.06.)  
határozata**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete Pénzügyi Bizottsága

- 1./ Megismerte és megtárgyalta a kocsordi 57. helyrajzi számú ingatlan (Orvosi rendelő és szolgálati lakás) értékesítésével kapcsolatos előterjesztést és úgy dönt, hogy képviselő-testület elé terjeszti az ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntést, az igazságügyi ingatlanszakértő által meghatározott nettó 25.000.000 Ft-os induló értékben.
- 2./ Felkéri a bizottság elnökét, hogy a határozatot a Képviselő-testület soros ülésén ismertesse.

Rádi László elnök s.k.  
elnök

K.m.f.

Pajtás Zsigmond s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

**5./ Előterjesztés a közvilágítás karbantartás és korszerűsítésre vonatkozó lehetőségek megtárgyalására**

**Előadó: Rádi László elnök**

Rádi László elnök: Megkérem Polgármester Urat, hogy ismertesse az ajánlatokkal kapcsolatos tudnivalókat, illetve hogy miért érdeke az Önkormányzatnak a korszerűsítés végrehajtása.

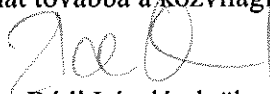
Bakos Róbert polgármester: Megvizsgáltuk, hogy milyen módon tudná az Önkormányzat csökkenteni a közvilágítással kapcsolatos költségeket, valamint korszerűbb fényforrások telepítésére milyen lehetőségeink vannak. Ezekkel kapcsolatosan kaptunk különböző árajánlatokat cégektől a megküldöttek szerint.

Rádi László elnök: Mivel további kérdés, hozzászólás nem volt, a Pénzügyi Bizottságnak az előterjesztés elfogadását javasolta.

**A Pénzügyi Bizottság egyhangúan, 3 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta:**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottsága  
25/2020.(VII.06.)  
határozata**

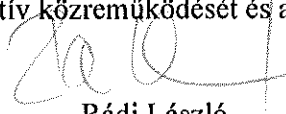
Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete Pénzügyi Bizottsága  
Támogatja a jövőben a közvilágítás karbantartási költségek racionalizálását célzó döntések meghozatalát továbbá a közvilágítás korszerűsítés fejlesztések megvalósítását.

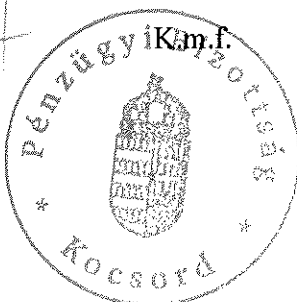
  
Rádi László elnök s.k.  
elnök

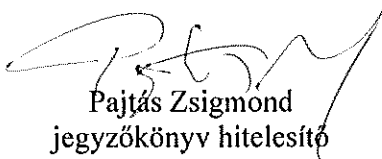
K.m.f.

Pajtás Zsigmond s.k.  
jegyzőkönyv hitelesítő

Mivel több napirend és felvetés nem volt Rádi László elnök megköszönte a jelenlévők részvételét, valamint aktív közreműködését és az ülést bezárta

  
Rádi László  
elnök



  
Pajtás Zsigmond  
jegyzőkönyv hitelesítő

Kocsord Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
Pénzügyi Bizottság Elnökétől  
4751 Kocsord, Szent István utca 13.

## MEGHÍVÓ

Kocsord Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága rendes Pénzügyi Bizottsági ülését, 2020. július 06. napján (hétfő) 15 óra 00 percre összehívom, amelyre ezúton a képviselő hölgyet/urat tisztelettel meghívom.

A képviselő-testületi ülés helye: Kocsordi Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme

### A NYILVÁNOS ÜLÉS TÉMÁJA:

1./ Előterjesztés Kocsord Község Önkormányzatának 2019. évi zárszámadásának elfogadására

Előadó: Rádi László elnök

2./ Előterjesztés a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése elnevezésű TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061. kódszámú pályázat megvalósításával kapcsolatos aktuális döntések meghozatalára

Előadó: Rádi László elnök

3./ Előterjesztés a kocsordi 0173/5. helyrajzi számú ingatlan (erdő) értékesítésének megtárgyalására

Előadó: Rádi László elnök

4./ Előterjesztés a kocsordi 57. helyrajzi számú ingatlan (Orvosi rendelő és szolgálati lakás) értékesítésének megtárgyalására

Előadó: Rádi László elnök

5./ Előterjesztés a közvilágítás karbantartás és korszerűsítésre vonatkozó lehetőségek megtárgyalására

Előadó: Rádi László elnök


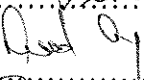
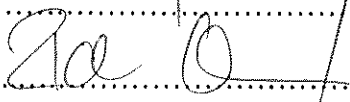

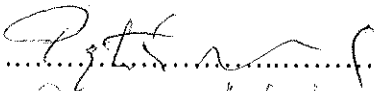
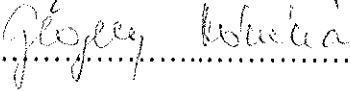

Kocsord, 2020. június 30.

Tisztelettel:

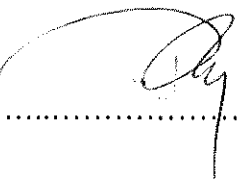


## JELLENLÉTI ÍV

**Készült:** Kocsord Község Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága 2020. július 06. napján tartott NYÍLT Pénzügyi bizottsági ülésén.

Bakos Róbert .....  .....polgármester  
Szabó Sándor .....  .....alpolgármester  
Rádi László .....  ..... bizottság elnöke  
Dr. Barkasziné Péter Andrea .....  .....bizottsági tag  
Pajtás Zsigmond .....  ..... bizottsági tag  
Gergely Mónika .....  .....képviselő  
Kósa Anita .....  .....képviselő

**Tanácskozási joggal megjelent:**

Dr. Gellért-Kovács Adrienn jegyző ..... 

Igazoltan távol maradt .....fő

Igazolatlanul távol maradt .....fő

## ELŐTERJESZTÉS

### - a Képviselő-testülethez -

Kocsord község 2019. évi működési célú támogatások államháztartáson belülről eredeti előirányzata 245.173.463 Ft, mely a bérkompenzáció, a szociális ágazati pótlék, a kulturális illetménypótlék, a minimálbér és garantált bérminimum emelés hatásának kompenzációjával, óvodai dolgozók béremelésének támogatásával, a közfoglalkoztatásban foglalkoztatottak támogatásával, tüzelőanyag vásárlás támogatásával, REKI-vel, gyermekétkeztetés támogatásával 396.442.610 Ft-ra módosult, teljesítése 372.392.473 Ft.

Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről soron nem lett bevétel tervezve, de a sikeres temető fejlesztési és orvosi eszközfejlesztési pályázatnak köszönhetően 8.189.870 Ft-ra módosult az előirányzat, teljesítése 8.182.174 Ft.

Közhatalmi bevételként 20.000.000 Ft került tervezésre, melyből 10.755.216 Ft lett befizetve.

Működési bevételnél 33.461.220 Ft lett tervezve, módosított előirányzat 41.432.340 Ft, teljesítés 18.177.929 Ft.

Felhalmozási bevételként 200.000 Ft lett tervezve, mely teljesítése 30.000 Ft.

A pénzmaradvány eredeti előirányzata 33.966.437 Ft, módosított előirányzata és teljesítése 36.296.561 Ft.

Kocsord község 2019. évi személyi jellegű kiadásainak eredeti előirányzata 143.201.000 Ft volt, mely a bérkompenzáció, a szociális ágazati pótlék, a kulturális illetménypótlék, a minimálbér és garantált bérminimum emelés hatásának kompenzációjával, óvodai dolgozók béremelésének támogatásával, a közfoglalkoztatásban foglalkoztatottak támogatásával 252.046.513 Ft-ra módosult, mely felhasználása 242.005.339 Ft.

A járulék jellegű kiadások eredeti előirányzata 27.894.000 Ft, mely a fent leírt támogatások járulékaival módosult 41.474.540 Ft-ra, mely teljesítése 36.781.522 Ft.

A dologi jellegű kiadások eredeti előirányzata 111.176.000 Ft, mely az óvoda működtetési támogatásával, rendkívüli támogatással, és átcsoportosítással 132.096.428 Ft-ra emelkedett, teljesítése 99.029.894 Ft.

Az ellátottak pénzbeli juttatásainak az eredeti előirányzat 27.476.000 Ft, mely a REKI összegével, tüzelőanyag vásárlásra adott, és pénzbeli támogatással növekedett 47.842.780 Ft-ra, teljesítése 28.228.455 Ft.

Egyéb működési célú kiadások soron az eredeti előirányzat 18.101.120 Ft, mely dologi kiadásokra és beruházásra történő átcsoportosítást követően 5.844.000 Ft-ra módosult, teljesítése 4.269.656 Ft.

Beruházások eredeti előirányzata 1.143.000 Ft, mely az átcsoportosítások és a sikeres Orvosi eszközfejlesztés pályázat következtében 7.521.000 Ft-ra emelkedett, teljesítés 3.014.611 Ft.

Felújítások soron az eredeti előirányzat 3.810.000 Ft, mely a Temető fejlesztési pályázatnak és átcsoportosításnak köszönhetően 8.525.000 Ft-ra emelkedett, teljesítése 1.917.840 Ft.

A beruházás és felújítás 2020-ban valósul meg.

Már a 2019. évi költségvetés tervezésénél a működési bevétel és közhatalmi bevétel nem valós alapokon, csak a költségvetési egyensúly megteremtése végett lett tervezve.

A személyi és járulék jellegű kiadásoknál a sok megbízási díjat a község vagyonából kellett kifizetni, hisz arra sem normatíva, sem egyéb támogatás nem volt.

A dologi kiadásoknál megjelennek az előző évekről felhalmozott kiegyenlített számlák, mely számlák rögzítésének feltétele az előirányzat megléte. Ezért növelni kellett a kiadási előirányzatokat, és a bevételi előirányzatokat egyaránt.

Például a dologi kiadásnál hiába 99.029.894 Ft a teljesítés, a kötelezettségvállalás 129.451.191 Ft, tehát ennél magasabb lehet a módosított előirányzat, és ez minden módosított előirányzatnál így van.

Ezt tetőzte az ésszerűtlen gazdálkodás. A működés fenntartása végett a lakak tömögetésére, a számlák fizetésére használták a szociális támogatást, mely következtében azzal nem tudtak elszámolni, ezért ott keletkezett visszafizetési kötelezettség. Valamint ezt tanúsítja a hatósági eljárás is.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjeszt megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Kocsord, 2020. június 30.

Bakos Róbert s.k.

polgármester





**“Tervezet”**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő- testületének  
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete**

**Kocsord Község Önkormányzata 2019. évi zárszámadásáról**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő- testülete az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV törvény 91. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdése, valamint az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 87. §-a szerinti feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Képviselő- testület Kocsord Község Önkormányzatának 2019. évi költségvetési beszámolóját

**502 561 381 Ft módosított bevételi előiránnyal és  
445 834 353 Ft bevételi teljesítéssel, valamint**

**502 561 381 Ft módosított kiadási előiránnyal és  
422 458 437 Ft kiadási teljesítéssel**

**hagyja jóvá az 1. mellékletben részletezett bevételek és kiadások figyelembe vételével.**

(2) Az önkormányzat számlaegyenlegét a Képviselő-testület 30.233.859 Ft-al, a Polgármesteri Hivatal számlaegyenlegét 183.540 Ft-al, a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda számlaegyenlegét 211 Ft-al hagyja jóvá.

(3) A Képviselő-testület az Önkormányzat 2019. évi vagyonmérlegét:

aa.) 1 142 030 747	Ft	tárgyi eszközértékkel
ab.) 0	Ft	befektetett pénzügyi eszközértékkel
ac.) 633 829 952	Ft	üzemeltetésre átadott eszközzel
ad.) 424 144	Ft	készletértékkel
ae.) 30 417 610	Ft	pénzeszközzel
af.) 8 968 484	Ft	követeléssel
ag.) 1 711 193	Ft	egyéb sajátos eszközoldali elszámolásokkal

**a.) 1 817 382 130Ft eszközösszeggel**

ba.) 1 749 205 854	Ft	saját tőkével
bb.) 48 792 742	Ft	kötelezettségekkel
bc.) 19 383 534	Ft	passzív időbeli elhatárolásokkal

**b.) 1 817 382 130Ft forrás összeggel**

hagyja jóvá a 13. melléklet részletezésének megfelelően.

## 2.§

(1) A képviselő- testület az Önkormányzat maradványát a 2. melléklet alapján, 31 752 742 Ft 2019. évi módosított maradvánnyal állapította meg.

(2) A szabad maradvány összege:

31 752 742 Ft

## 3.§

Ezen rendelet a következő mellékleteket tartalmazza:

1. melléklet	Kocsord Község Önkormányzat 2019. évi bevételi és kiadási előirányzata.
2. melléklet	Kocsord Község Önkormányzat tervezett és tényleges bevételi előirányzatai
3. melléklet	Az Önkormányzat működési állami támogatásainak részletezése.
4. melléklet	Önkormányzat felhalmozási bevételeinek előirányzata.
5. melléklet	Kocsord Község Önkormányzat kiadási előirányzata.
6. melléklet	Kocsord Község Önkormányzat felhalmozási kiadási előirányzata.
7. melléklet	Kocsord Község Önkormányzat működési kiadási előirányzata és teljesítése
8. melléklet	Ellátottak pénzbeli juttatásai előirányzata.
9. melléklet	Tervezett működési célú pénzeszköz átadás előirányzata és teljesítése
10. melléklet	Létszám előirányzat és teljesítése
11. melléklet	Ütemterv.
12. melléklet	Kocsord Község Önkormányzata maradványának alakulása.
13. melléklet	Kocsord Község Önkormányzata 2019. évi közvetett támogatásai.
14. melléklet	Kocsord Község Önkormányzata 2019. évi önkormányzati támogatás alakulása
15. melléklet	Vagyonkimutatás

- 1 sz. tájékoztató tábla: Adósságot keletkeztető ügyletekből fennálló kötelezettségek.

## 4.§

Ez a rendelet 2020. .... óra 00 perckor lép hatályba.

K.m.f.

Bakos Róbert s.k.  
polgármester

Dr. Gellért- Kovács Adrienn s.k.  
jegyző

Kihirdetési záradék:

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

Dr. Gellért- Kovács Adrienn s.k.  
jegyző

„Tervezet”

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
...../2020. (VII.06.)  
határozata**

**a TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061 kódszámú– a Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése elnevezésű pályázathoz kapcsolódó kivitelezési feladatokra vonatkozó ajánlattételre felkérendő vállalkozások kijelöléséről**

Kocsord Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1./ Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (a továbbiakban: TOP) keretén belül TOP-1.4.1-15 tárgyú felhívást tett közzé, melyre Kedvezményezett TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061 azonosító számon regisztrált, 2016.05.24. napon támogatási kérelmet nyújtott be a Szerződés mellékletét képező felhívás szerint, amelyet a Támogató 2019.05.23. napon kelt támogatói döntés szerint támogatásban részesített.

2./ Kocsord Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jóváhagyja az „Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése” tárgyú beruházásához kapcsolódó kivitelezése feladatok ellátására vonatkozóan felkérendő vállalkozásokat az alábbiak szerint:

1.

Név: **Nyír-Wetland Szolgáltató Kft.**  
Cím: 4400 Nyíregyháza, Tambura u. 11.  
Adószám: 14654107-2-15  
Képviseli: Zemenszky Mórió  
E-mail: [nyirwetland@nyir.wetland.hu](mailto:nyirwetland@nyir.wetland.hu)

2.

Név: **RIROSA ÉPÍTŐ Kft.**  
Cím: 4356 Nyírcsaholy, Dózsa György utca 32.  
Adószám: 25963571-2-15  
Képviseli: Torkos Richárd  
E-mail: [torkosvadasz@gmail.com](mailto:torkosvadasz@gmail.com)

3.

Név: **Z-Konstrukt Kft.**  
Cím: 4700 Mátészalka, Ipari út 31.  
Adószám: 26171599-2-15  
Képviseli: Kirvai János  
E-mail: [kirvai@freemail.hu](mailto:kirvai@freemail.hu)

4.

Név: **Geo Nord Bau Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Cím: 3700 Kazincbarcika, Szerviz u. 3.  
Adószám: 23797455-2-05  
Képviseli: Morvai Gyula  
E-mail: [info@geonordbau.hu](mailto:info@geonordbau.hu)

5.

Név: **Nyír-Építő Kft.**

Cím: 4700 Mátészalka, Budai Nagy Antal utca 14/A.

Adószám: 12627853-2-15

Képviseli: Fekete István

E-mail: nyirepito@gmail.com

3./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a vállalkozások ajánlatkérésére vonatkozóan eljárjon.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Bakos Róbert s.k.  
Polgármester

K.m.f.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn s.k.  
Jegyző

**„Tervezet”**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
...../2020. (VII.06.)  
határozata**

- TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061. azonosító számú “Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése”elnevezésű projekt kapcsán kiírandó közbeszerzési eljárás Bírálóbizottsági tagjainak kiválasztása -**

Kocsord Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1./ A TOP-1.4.1-15-SB1-2016-00061. azonosító számú “Kocsordi Gyöngyfüzér Óvoda felújítása és bővítése” elnevezésű projekt kapcsán kiírandó közbeszerzési eljárás Bírálóbizottság tagjainak az alábbi személyeket megválasztja:

- Dr. Gellért-Kovács Adrienn (4765 Csenger, Riskó Ignác utca 27.)
- Lengyel Andrásné (4751 Kocsord, Rózsa F. utca 13.)
- Balogh Csaba (4400 Nyíregyháza, Mák u. 51/B.)

2./ Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adminisztratív teendők lebonyolítására.

Határidő: azonnal

Felelős: Bakos Róbert polgármester

Bakos Róbert s.k.  
Polgármester

K.m.f.

Dr. Gellért-Kovács Adrienn s.k.  
Jegyző

**„Tervezet”**

**Kocsord Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
...../2020. (VII.06.)  
határozata**

**- a kocsordi 0173/5. helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről -**

Kocsord Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1./ Úgy dönt, hogy 5.878.141.- Ft-ért értékesíti a Kocsord Község Önkormányzat 1/1. arányban tulajdonában lévő, Kocsord külterület 0173/5. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant (erdő).

2./ A Képviselő-testület felhatalmazza Bakos Róbert polgármestert, hogy az ügyben eljárjon valamint az adásvételi szerződés aláírására.

K.m.f.

Bakos Róbert s.k.  
polgármester

Dr. Gellért-Kovács Adrienn s.k.  
jegyző

# IGAZSÁGÜGYI INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS, SZAKVÉLEMÉNY

A

**4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti,  
57. hrsz-on lévő  
lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő  
és szolgálati lakás**

**Barakonyi János**  
ingatlanforgalmi beruházási épületszerkezet  
és építési szakipari igazságügyi szakértő  
4400 Nyíregyháza, Alpár I. u. 3.  
Ig.szám: 007334 Nyilv.tart.sz.: 5294241  
Adószám: 73813530-1-35 KISADÓZÓ

**ingatlanról**

**Készítette:**

**Barakonyi János**

Ingyenforogalmi Igazságügyi-értékbecslő,  
Igazságügyi „SZB” Építési beruházási, „SZÉS 2” Épületszerkezeti,  
„SZÉS 9” Építési szakipari szakértő  
Eng. sz.: 4175/91., 12/03/2007 54 3439 02., Ig-i ig. sz.: 281393, nyilv-i  
sz.: 007334.

Magyar Ingatlanszövetség tagsági szám: 293/2002

Szakmai felelősség biztosítási kötvény száma: 31044564/304

**Ellenőrizte:**



**Megbízó/Kirendelő:**

**Kocsord Község Önkormányzat**

(4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert  
polgármester, +36-70/4590900, Aljegyző: Rádi Bet-  
tina tel.: 44/500-319/1

**Kijelentjük, hogy a szakvéleményben tett értékítéletünk 180 na-  
pig érvényes, és Kocsord Község Önkormányzat**

**(4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester,  
+36-70/4590900, Aljegyző: Rádi Bettina**

**tel.: 44/500-319/1 részére, ingatlan vásárlási / eladási üggyhöz  
készített igazságügyi szakértői vélemény, mely a per tárgyát ké-  
pező ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából készült.**

**Jelen szakvélemény a szakértő szellemi tulajdonát képezi, az 1999. évi  
LXXVI. Tv, értelmében, védelemben részesül**

**Készült:** Nyíregyháza, 2020. július 02.

**Az értékbecslés fordulónapja: 2020-05-25.**

#### ELŐZMÉNYEK:

A 2020-05-22-én kelt megrendelés szerint, szakértőnek az alábbiak szerint kell eljárni, a kö-  
vetkezőkben részletezetteket kell elvégezni.

A szakértőnek arra kell választ adnia, hogy a 4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz.  
alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és  
szolgálati lakás ingatlan esetén,

1. Milyen forgalmi értéket képvisel az ingatlan, átlagos, 12 hónapos elidegenítési interval-  
lumot feltételezve? Az igazságügyi ingatlanszekértést, külső – belső szemle alapján  
szükséges elvégeznünk.

#### A tényállás rövid leírása:

**Megrendelő és az értékelt ingatlan bérlője / hasznosítója, Kocsord Község Önkor-  
mányzat**



(4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester, előzetes tárgyalást kezdeményeztek, az értékelt ingatlan megvásárlásának / eladásának kapcsán, melynek, a 4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan a tárgya. Az ingatlan tulajdonjogát, Kocsord Község Önkormányzat

(4751 Kocsord, Szent István u. 13.) (1/1 tulajdoni arányban) birtokolja / tulajdonolja, a 31395/1992.02.26-i bejegyzés szerint. Az ingatlant haszonélvezeti jog, jelzálogjog, egyéb jog, a becsatolt tulajdoni lap szerint nem terheli.

Jelen egyezség az ingatlan vétele miatt zajlik.

Tájékoztatásul kaptunk a nem hiteles tulajdoni lapot, hiteles térképmásolatot, melyek 2020.04.21-i keltűek, melyet a mai értékelésre alkalmasnak tartottam.

Jelen megrendelés alapján a megbízók kérik, hogy a fentebb, előző bekezdés, ismertetett kérdésekre találjak választ.

#### Helyszíni szemle:

A megbízás teljesítése érdekében, 2020-05-25-én sikeres helyszíni szemlét tartottam, a fenn már részletezett ingatlanban, ahol Kocsord Község Önkormányzat (4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester és a hasznosítók részéről, Dr Barkasziné Péter Andrea volt jelen. A segítségével tudtam bejárni és felmérni az ingatlant, ahol külső-belső szemle szerint. Tőle szerettem volna a helyszínen megtudni, elegendő információt kapni az 1960-2020. év közötti időszakra, és az ingatlan építéskori állapotára vonatkozóan is. (a helyszínen erre részben volt lehetőség, az építés körülményeit tekintve is.)

Az állapotot rögzítettem digitális fényképekkel, és a műszaki tartalmat is rögzítettem. WURTH VDL 100-as digitális távolságmérőt (nagy pontosságú) használtam a pontos méret-ellenőrzéshez, mivel engedélyezési alaprajzot, dokumentációt, a tulajdonos szolgáltatott.

#### Szakértői módszerek:

A szakvélemény a helyszínei szemle tapasztalatai, az elhangzottak és a bekért, előzőleg megkapott dokumentumok felhasználásával, illetve az ingatlan értékelésre vonatkozó számos jogszabály, mint pl. a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, a 16-17/2016-2017. II-16. számú rendelet, és annak a PM magyarázatai, irányelvek (TEGOVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.), OTÉK,

építőipari normák, egységárak, iránymutatások, illetve mély piackutatások (eladási adatok és kínálatra szóló adatok) alapján végeztem.

A rendelkezésre álló dokumentumok:

A megrendelés mellékletét képező iratok, egyéb iratok, felmérési térkép vázrajz, a város szabályozási terve, tulajdoni lap, és térképmásolat, mely 2020-04-21-i.

Felkért szakértőként a következőkre kellett válasz találnom:

1. Milyen forgalmi értéket képvisel az ingatlan, a külső szemlén látható állapot szerint, a mai ingatlanpiacon, 12 hónapos elidegeníthetőséget kalkulálva?

1. Válasz és indoklás:

Az szakértőkre vonatkozó előírásoknak megfelelően, az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA ajánlásai alapján elvégeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását, 2020. évre vonatkozóan, Kocsord Község Önkormányzat (4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester és a hasznosítók részéről, Dr Barkasziné Péter Andrea elidegenítési / vásárlási ügyének döntése elősegítése érdekében.

Hosszasan kutattunk a területen kialakult, a konkrét helyszín közelében lévő belterületi lakóház és telekingatlan eladási és kínálati piaca felől. Az ingatlanok és telkek mérete és minősége nagyon eltérő, de a piaci fajlagos értékek nem jelentős differenciát mutattak, viszont a kiválasztott bázis alapján a meghatározása ennek az ingatlannak a piaci értékére vonatkozóan sikeres volt.

A piaci értéket a becsatolt értékbecslési szakvéleményben és számoló táblázatban rögzítettük, mely alapján a feltett kérdésekre lejjebb adom meg a konkrét válaszokat. **FONTOS TISZTÁZNI A LEGFONTOSABB TÉNYTI AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSA LAKÓHÁZ, UDVAR, GAZDASÁGI ÉPÜLET, DE VALÉÓSAN EMELLETT EGY ORVOSI RENDELŐ IS MŰKÖDIK, MELYET A 2020-05-25-I BEJÁRÁSON IS RÖGZÍTHETTÜNK, ÉS JELENLEG IS LAKOTT, KORSZERŰSÍTETT, NAGYON JÓL KARBANTARTOTT, ÉS**

ÁTLAGOSAN GONDOSKODNAK RÓLA, LÁTHATTUK A BEJÁRÁSON, FÉNYKÉPEKKEL RÖGZÍTETTEM. LÁTHATÓ MÓDON AZ AMORTIZÁCIÓJA ÁTLAGOSTÓL KISEBB, KERTJE IS GONDOZOTT KÉPET MUTAT. A KÖZMŰVEKBE BEKÖTÖTT. A BELSŐ ÁLLAPOTA, A KÜLSŐVEL SZINKRONBA KORSZERŰSÍTETT, ÉS MAGASABB IGÉNYŰ LAKHATÁST TAKAR. MINDENKÉPPEN A LAKÓHÁZ (ORVOSI RENDELŐVEL), A JELLENLEGI LEGMEGFELELŐBB HASZNOSÍTHATÓSÁGA, FEJLESZTHETŐ, A VÉGSŐ FUNKCIÓJA RÉSZBEN KÖZÉRDEKŰ.

A megrendelő biztosítani tudta a belső szemlét, így a megrendelésük alapján eljárva, külső-belső szemlés és mérés alapján működő piaci környezetbehelyezést végeztünk. A községi központhoz, főúthoz közeli, a város átlagos központi részén, összkomfortos, (működő kazánház) lakóház. Megállapítható a teljes korszerűsítettsége az ingatlan felépítményének, és az amortizációja csak kismértékben érzékelhető, nagyon jól karbantartott. Látható, Átlagosan keresett községben, központi terület a településen belül. A szabályozási terv szerint is kertvárosim lakó környezetű ingatlan. Ennek megfelelően, szabály szerint még fejleszthető, a jelenlegi állapotában, funkciójában működtethető, ami jelenleg orvosi rendelő és lakóházként működtethető ingatlant jelent. Ezen ok és nagyon jó műszaki tartalma, kialakítása miatt, az értékesíthetősége, tekintve a piaci környezetet, átlagostól gyengébbnek mondható, ezen felül, sajnos lassuló piac és növekvő idő alatt adható el, és csakis a valós műszaki értéke mellett. Vizsgáltuk a NAV eladási adatait, ill. kontrolláltuk a kínálatok elemzésével is a háttérben. Ez elég információ, az előbbieik alátámasztására. Házzám pontosan beazonosítható. A közművek külön mérőórával bekötve a lakóházban és rendelőben egyaránt, a bejárásom ezt látjuk. Az ingatlan csak részben rendezett jogilag, mivel a 2020.04.21-én kelt térképmásolaton lévő épületkontúr nem felel meg a valóságnak. A hátsó rész egy rész területe nincs feltüntetve. Ezek jogi rendezése jelentős utána-járással és jelentős költséggel járhat, ami a jelenlegi forgalmi értéket is mindenképpen csökkentené a szabad piacon. Tekintve a speciális funkciót, a vásárlók köre jelentősen behatárolt, így a valós piacon, korlátozottan forgalomképes az ingatlan. Ezek a problémák a finanszírozást nagyban gátolják, és nagyobb számú vevőt tántoríthat el a vásárlási szándékától, amennyiben abban gondolkodunk, hogy van nagyobb számú érdeklődő ezen a piacon, éppen erre az ingatlanra. Önállóan csak korlátozottan forgalomképes, de a lakhatási feltételeket a jogszabályi előírások szerint, sajnos nem elégíti ki a fenti épületfeltüntetési probléma miatt (CSOK-t nem igényelhetnek rá jogi rendezéséig). Ezeket figyelembe véve, értékelési szempontból a lakóingatlan jogilag rendezettnek nem tekinthető, így a piaci értéket is ennek tudatában készítettem. Fontos megjegyezni, hogy a lakóház valódi létrejötté, annak dátuma, min. éve, használatbavételi engedély hiányában nem igazolható, a tippünk mindenképpen a 60-70-as évek volna a kialakítását figyelembe véve.

Az aktuális tulajdoni lapot és térképmásolatot, megkaptuk, a szabályozási terv részletét beszereztük. Az összehasonlításba csak olyan tranzakciót használtam, melyet

ismerek, helyét, műszaki tartalmát, pontos címét és hrsz-okat is (NAV adatok). Az értékelés során minden esetben tájékozódok a kínálati piac felől is, melyet fontosnak ítélek, minden esetben. szabályosan használhat kínálati adatokat is egy értékelés kapcsán, tudnia kell annak kezelését, és fontos az ingatlan ismerete is. Az óvatosság elve alapján eljárva, és ismerve a kínálati piac működését, a kínált ingatlan árát (az eladó maximális vágya) min. - 10 %-os bizonytalansági tényezővel szükséges indexelni. Ez a levonás a piaci alkut is takarja. Jelen esetben ezt a szemlét elvégeztük, csupán a piac működését, az árak kínálati szintjének a tisztázását végeztem el, de ilyen adatot nem használtam a szakértésem során.

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

### ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve, telefonszáma:	Kocsord Község Önkormányzat (4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester, +36-70/4590900, Aljegyző: Rádi Bettina tel.: 44/500-319/1
Megbízott cégszerű megnevezése:	Barakonyi János (Barokk-Bau Kft.) 4400 Nyíregyháza, Alpár Ignác utca 3. /30/9951-759., 42/443-515,
Értékelt ingatlan címe:	4751 Kocsord, Tánicsics Mihály utca 20.
Helyrajzi szám(ok):	57.
Ingatlan(ok) típusa:	lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan
Tel(k)ek alapterülete:	3080 m <sup>2</sup>
Épület(ek) összes nettó alapterülete:	A számítás alapját képező redukált terület 246 m <sup>2</sup> , külső méretekből származtatva. / A Teljes bruttó terület 288 m <sup>2</sup> /
Felépítmények jellemző építési éve:	kb. 1960-as eredeti építéskezdetét követően a mai napig alakult ki a mai formája, felszereltsége. Az épület első része a 60-as években épült, majd 1982-ben tovább építették. Ezt az állapotot fejlesztették tovább, és korszerűsítették az ingatlant, 2009. és 2010. évben, külön a lakórész és külön az orvosi rendelőt.
Felépítmények általános állapota:	Jelenleg lakott, működtetett, korszerűsített (a teljes épületre, és a lakófunkció 100 %-os) állapotú, a közműszolgáltatásba bekötött, összkomfortos.

Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Kocsord Község Önkormányzat (4751 Kocsord, Szent István u. 13.) 1/1 tulajdoni arányban
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	Széljegy, teher: Érdemi széljegy bejegyzést nem tartalmaz. Tulajdoni lap kelte: 2020.04.21.
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	Értékbecslés

A "MISZK" előírásainak megfelelően, az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA ajánlásai alapján elvégeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását, Molnár István és Molnár Istvánné (4244 Újfehértó, Kossuth Lajos utca 103.) szám alatti lakosok vagyongosztással kapcsolatos döntése elősegítése érdekében.

- A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt 4751 Kocsord, Tánicsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan tehermentes

Forgalmi értéke a teljes ingatlanra 2020.05.25-i fordulónapon szemlélve, annak az

állapotnak megfelelően

<b>MAI</b>	Nettó Forgalmi érték (jelenleg érvényes)	<b>25 000 000 Ft</b>
	Likvidációs érték	<b>0 Ft</b>
	27%-os ÁFA érték meghatározása (csakis, ha a tranzakció ÁFA-s)	<b>6 750 000 Ft</b>
<p>"Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően"  "Amennyiben az ingatlan értékelésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő  végső piaci érték: 25,00 MHUF"</p>		

25.000.000,- Ft. azaz Huszonötmillió forint, mely lakóház esetén bruttó

**"Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően" „Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 25,0 MHUF”**

A Piaci É. belül a telekhányad értéke:	<b>1 200 000 Ft</b>
A Piaci É. belül a felépítmény értéke:	<b>23 800 000 Ft</b>

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége							
Könyven		Átlagos		Problematikus	X	Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		erős túlkínálat	

**A Piaci és a Kimenekülési Érték Meghatározása**

<p><b>Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör:</b> Az ingatlan a település jól megközelíthető részén, kissé forgalmas belterületen fekszik. A környék átlagosan fejlődik, a terület is, gondozott hatású, és kialakult, főút közeli környezet. Előnyeként említhető a központ közeli és szilárd főúti elhelyezkedése, de hátrány a vegyes funkció és a jogi rendezetlenség, feltüntetési hiánya, az elidegenítés is csak korlátokkal történhet. Potenciális vevői kör magánszemélyek és orvosok közül kerülhet ki. Az ingatlan a jelenlegi gazdasági helyzet ellenére is korlátozottan forgalomképes, Hosszútávon az ingatlan reálértéke várhatóan stagnál, éves szinten inflációval megegyező értéknövekedés esetleg csökkenés várható.</p>		
<p><b>Az alkalmazott értékbecslési módszerek kiválasztásának és az egyeztetett forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:</b> Az érték meghatározásnál megfelelő mennyiségű, megfelelő minőségű, ellenőrzött összehasonlító adat állt rendelkezésemre, ezért a piaci módszerrel meghatározott értéket főmódszerként, 100 %-ban használtam. A hozam alapú módszerrel érték meghatározni, a gyenge bérleti piaci viszonyok, a kis számú bérben üzemeltetett lehetőség hiányában nem tudtunk, 0 %-ban vettem figyelembe. A költség alapú módszert ellenőrzésre alkalmaztuk és szintén 0 %-ban vettem figyelembe.</p>		
A piaci összehasonlító módszer eredménye:	25 000 000 Ft	100 %
A hozam alapú módszer eredménye:	0 Ft	0 %
A költség alapú módszer eredménye:	25 100 000 Ft	0 %
Egyeztetett forgalmi érték: <i>Az értékre vonatkozó feltételek: a meghatározott áron az ingatlan legkésőbb 12 hónap alatt nagy biztonsággal értékesíthető:</i>	<b>25 000 000 Ft</b>	

27%-os ÁFA érték meghatározása (csakis, ha a tranzakció ÁFA-s)	6 750 000 Ft
A likvidációs érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztük:	A jelenlegi, lakóház, orvosi rendelő

A fenti értékek annak figyelembevételével kerültek meghatározásra, hogy az értékelt ingatlan (rész) **ÖNÁLLÓAN** (közterületről, vagy ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szolgalmi joggal biztosítva a szomszédos ingatlanról) megközelíthető, azaz a környező ingatlanoktól függetlenül is - a meghatározott értéken - értékesíthető. A forgalmi és likvidációs érték meghatározásánál **"Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően"**,

Kérem T. Megrendelőket, a feltett kérdésre adott válaszaimat elfogadni szíveskedjen.

Alulírott (ak) kijelentem (kijelentjük), hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig a Barokk-Bau Kft -nek (értékbecslő cég neve) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn. Kijelentjük, hogy a szakvélemény elkészítésében kizárólag a „MISZK” által is elfogadott, alábbi Szakértők vettek részt.

Nyíregyháza, 2020. július 02.

**Barakonyi János**  
ingatlanforgalmi beruházási épületszerkezet  
és építési szakipari igazságügyi szakértő  
4400 Nyíregyháza, Alpár I. u. 3.  
Ig.szám: 007334 Nyilv.tart.sz.: 52942411  
Adószám: 73813530-1-35 KISADÓZÓ



Barakonyi János

Ügyvezető igazgató és Ingatlanforgalmi Igazságügyi-értékbecslő

Barakonyi János

4400 Nyíregyháza, Alpár Ignác utca 3.

( Ig-i ig. sz.: 281393, nyilv-i sz.: 007334..)



# Értékbecslés adatlap

Jelen szakvélemény elidegenítési célként szolgáló ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából készült, 12 hónapos elidegenítési ciklust kalkulálva. Kocsord Község Önkormányzat (4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester, +36-70/4590900, Aljegyző: Rádi Bettina tel.: 44/500-319/1 részére, ingatlan vásárlási ügryhöz készült

Ingatlan címe:	lr. szám	Megye	Város / Falu / Község		
	4751	Szabolcs-Szatmár-Bereg	Kocsord		
	utca		hsz.	em.	ajtó
	Táncsics Mihály utca		20		
Hrsz:	57	Egyéb:	A cím beazonosítható, tulajdoni lap kelte: 2020.04.21		

Alapterületek	Számítás alapját képező (redukált) alapterület	Telek alapterülete	Teljes (nettó) alapterület		
	246 m <sup>2</sup>	3080 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>		
Ingatlan jellemzői	Ingatlan típusa	Családi ház			
	Ingatlan megnevezése	lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan			
	Ingatlan komfortfokozata:	összkomfortos			
	Tulajdoni hányad:	1/1	Szobaszám:	4+0	Helyis. sz:
	Ingatlan fekvése:	Belterület	Külsőterület	Egyéb:	-
	Beépítési mód:	oldalhatáron álló	Átlagos belmagassága:	2,8 m	
Település jellemzői	Település típusa:	Község	Lélekszám:	2 878 Fő	
Egyéb:	Fedezeti kategória:	közepes	Általános állapot:	jó	

Kirendelő szervezet / Megrendelő neve	Kocsord Község Önkormányzat (4751 Kocsord, Szent István u. 13.) Bakos Róbert polgármester, +36-70/4590900, Aljegyző: Rádi Bettina tel.: 44/500-319/1
---------------------------------------	---

Tulajdonosok, tulajdoni hányad	Kocsord Község Önkormányzat 1/1 (4751 Kocsord, Szent István u. 13.)
Egyéb terhek, jogok, széljegyek és tartalmuk:	Széljegy, teher: Érdemi széljegy bejegyzést nem tartalmaz. Tulajdoni lap kelte: 2020.04.21.
Megjegyzés	A megrendelő biztosítani tudta a belső szemlélt, így a megrendelésük alapján eljárva, külső-belső szemlélt és mérés alapján működő terület környezetbe helyezést végeztünk. A községi központhoz, főúthoz közel, a város általános központi részén, összkomfortos, (működő kazánház) lakóház. Megállapítható a teljes korszerűsítettége az ingatlan felépítményének, és az amortizációja csak kismértékben érzékelhető, na-gyon jól karbantartott. Látható, Átlagosan keresett községben, központi terület a településen belül. A szabályozási terv szerint is kertvárosi lakó környezetű ingatlan. Ennek megfelelően, szabály szerint még fejleszthető, a jelenlegi állapotában, funkció-jában működtethető, ami jelenleg orvosi rendelő és lakóházként működtethető ingatlan jelent. Ezen ok és nagyon jó műszaki tartalma, kialakítása miatt, az értékesíthetősége, tekintve a terület környezetét, átlagostól gyengébbnek mondható, ezen felül, sajnos lassuló piac és növekvő idő alatt adható el, és csakis a valós műszaki értéke mellett. Vizsgáltuk a NAV eladási adatait, ill. kontrolláltuk a kínálatok elemzésével is a háttérben. Ez elég információ, az előbbiek alátámasztására. Hátszám pontosan be-azonosítható. A közművek külön mérőórával bekötve a lakóházban és rendelőkben egyaránt, a bejárásról ezt látjuk. Az ingatlan csak részben rendezett jogilag, mivel a 2020.04.21-én kelt térképmásolaton lévő épületkontúr nem felel meg a valóságnak. A hátsó rész egy rész területe nincs feltüntetve. Ezek jogi rendezése jelentős utána-járással és jelentős költséggel járhat, ami a jelenlegi forgalmi értéket is mindenképp csökkentené a szabad piacon. Tekintve a speciális funkciót, a vásárlók köre jelentősen behatárolt, így a valós piacon, korlátozottan forgalomképes az ingatlan. Ezek a problémák a finanszírozást nagyban gátolják, és nagyobb számú vevőt tántoríthat el a vásárlási szándékától, amennyiben abban gondolkodunk, hogy van nagyobb számú érdeklődő ezen a piacon, éppen erre az ingatlanra. Önállóan csak korlátozottan forgalomképes, de a lakhatási feltételeket a jogszabályi előírások szerint, sajnos nem elégíti ki a fenti épületfeltüntetési probléma miatt (CSOK-t nem igényelhetnek rá jogi rendezéséig). Ezeket figyelembe véve, értékelési szempontból a lakóingatlan jogilag rendezettnek nem tekinthető, így a terület értéket is ennek tudatában készítettem. Fontos megjegyezni, hogy a lakóház valódi létező, annak dátuma, min. éve, használatbavételi engedély hiányában nem igazolható, a tippünk mindenképp a 60-70-as évek volna a kialakítását figyelembe véve.



Az aktuális tulajdoni lapot és térképmásolatot, megkaptuk, a szabályozási terv részletet beszereztük. Az összehasonlításba csak olyan tranzakciót használtam, melyet ismerek, helyét, műszaki tartalmát, pontos címét és hrsz-okat is (NAV adatok). Az értékelés során minden esetben tájékozódom a kínálati piac felől is, melyet fontosnak itélek, minden esetben szabályosan használhat kínálati adatokat is egy értékelés kapcsán, tudnia kell annak kezelését, és fontos az ingatlan ismerete is. Az óvatosság elve alapján eljárva, és ismerve a kínálati piac működését, a kínált ingatlan árát (az eladó maximális vágya) min. - 10 %-os bizonytalansági tényezővel szükséges indexelni. Ez a levonás a piaci alkut is takarja. Jelen esetben ezt a szemlét elvégeztük, csupán a piac működését, az árak kínálati szintjének a tisztázását végeztem el, de ilyen adatot nem használtam a szakértésem során.	
MAI	Nettó Forgalmi érték (jelenleg érvényes) <b>25 000 000 Ft</b>
	Likvidációs érték <b>0 Ft</b>
	27%-os ÁFA érték meghatározása (csakis, ha a tranzakció ÁFA-s) <b>6 750 000 Ft</b>
"Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően" "Amennyiben az ingatlan értékelésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végső piaci érték: 25,00 MHUF"	
A Piaci É. belül a telekhányad értéke: <b>1 200 000 Ft</b>	
A Piaci É. belül a felépítmény értéke: <b>23 800 000 Ft</b>	

**Barakonyi János**  
 ingatlanforgalmi beruházási épületszerkezet  
 és építési szakipari igazságügyi szakértő  
 4400 Nyíregyháza, Alpár I. u. 3.  
 Ig.szám: 007334 Nyilv.tart.sz.: 52942411  
 Adószám: 73813530-1-35 KISADÓZÓ

Értékelő társaság neve:

Készült: Nyíregyháza, 2020.07.02.

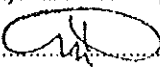
BAROKK-BAU KFT. 4400 Nyíregyháza, Alpár Ignác u. 3.

Helyszíni szemle időpontja:

2020.05.25

Értékbecslő neve:

Barakonyi János

  
 aláírás

Értékbecslés felülvizsgálat (.)	Értékbecslés felülvizsgálat (.) Nyíregyháza 2020
---------------------------------------	--

Ingatlan környezete, infrastruktúrája:						
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, környező ingatlanok jellemző hasznosítása:		<p>Kocsord község Szabolcs-Szalmár-Bereg megyében, a Mátészalkai járásban. Szabolcs-Szalmár-Bereg megye keleti részén, a Nyírségben fekvő Kraszna-parti település. Mátészalka 4 km, Győrtelek 3 km, Tunyogmatolcs 8 km, Fehérgyarmat 13 km, Ökörítőfűpös és Porcsalma 14 km távolságra található.</p> <p>Megközelíthető a 49-es főúton; vonattal a Nyíregyháza-Mátészalka-Zajta- illetve a Mátészalka-Csenger vonalon. Az értékelte ingatlan a központtól DK-i irányban található. Az ingatlan a település központjától kb. 500 m távolságra helyezkedik el, DK-i irányba, Lke lakónegyedben. Átlagosan keresett lakó és üzletnegyed környezetben, normális vonalú, aszfaltutas részen a főútcahoz közel, egy két nyomvonalú, közte zúlsávós útra fűzve, mely utcákat, egyébként a környéken tapasztalhatunk. Megközelíthető a 49-es főút belterületi szakaszán végig, amely szakasz már a Tánicsics utca közvellen közelében van. Környezete kertvárosias, lakott, és közvetlen környezete már részben megújult. Körülötte hasonló típusú és műszaki színvonalú családi házak találhatóak, illetve ritkán intézményi és egyéb üzleti fejlesztésekkel. A beépítési határ távolabb húzódik. Alapellátást biztosító üzlet, orvosi rendelő, iskola 750 m-en belül elérhető (helyben). Nagyobb multik (Tesco, Eurospár, stb) Mátészalkán található, benzinkutak helyben is elérhetők. Az értékelendő ingatlanon, kb. 1960-70-ben épített, földszintes (kis pincével) lakóház található, orvosi rendelővel, mely lakott és vegyes funkcióval kialakított. Az elhelyezkedéséből adódóan megközelíthetősége jó. Vasúállomás kb. 2000 m-re, buszmegálló 500 m-en belül található.</p>				
Az ingatlan gazdasági, piaci környezete:		<p>A település neve növényi eredetű: a kocsord (vagy disznókörmény) kórós növény, amelynek kénszagú gyökere van. E növénynevet jelentő szó vált helynévvé. Eredetileg természeti név volt, és területet jelölt, később átvitelrel a településre vonatkoztatták (Szab.szalm, 64, FNEsz.) A növényt a 16. században gyógynövénynek is gyakran használták. Kevésbé valószínűen a névadás személynévi használaton keresztül is történhetett (1276: Kochord szn., FNEsz.) Kocsordot 1270-ben említi először az oklevelekben, a Káta nemzetség-beli Panyit fia Ábrahám végrendeletében, ahol vármját említik: tribunal de Kochurhdya. Mint hídvám mellett fekvő útörző pont, Kocsord is fontos királyi hely volt. A Tanácsközlársaság bukása után a falu határában, a Kraszna-híd környékén zajlott le a Székely Hadosztlály és a román Intervenciók csatája. A csata helyén, a Kraszna híd mellett áll a Székely Emlékmű. A falu lakói az évszázadok során sokat szenvedtek a Kraszna folyó árvizeitől. A falu közlekedése jó, itt halad el a szalmári terület mindkét vasútvonala Csenger, illetve Zajta felé. A környező falvakkal sűrű autóbusszjárat köli össze a települést. A Mátészalka szomszédságában lévő település az elmúlt években, évtizedekben sokat fejlődött, sok új lakóház, közintézmény, bolt, vendéglátóhely, stb. épült a faluba. A község az utóbbi években lassabb fejlődésen ment át, és igaz ez az elmúlt 10 évben is. Köszönhető ez részben a speciális elhelyezkedésnek (Csengeri határátkelő és gazdasági korridorokba belesik), de a nagyon kevés nagyobb, telepepült cégeknek egyaránt. A termelő gazdaság a hazai cégek esetlen nem annyira nagy. Kevés munkahely van, és a munkanélküliség is nagy. A település viszont nagy gondot fordít a foglalkoztatásra. Látnuk működő vállalkozásokat, szép központi részeket, illetve építményeket is láthatunk. Az Ipar kevésbé, de a kereskedelem és a mezőgazdaság nagyobb fejlődött. A község a létszámát közel megőrzi, de kismértékben, csökkeni (kb. 10 %/5 év), munkanélküliség alig 9 %-os (országos átlag 4 % alatti volt, de a vírusválság ezen változtatott, ezt még nem látjuk):</p>				
Megközelíthetőség	Utca útburkolata:	Szilárd burkolat	Aszfalt		Tömegközlekedéstől való táv.:	500
Közműellátottság:	Külső:	Gáz	Villany	Belső	Gáz	Villany
		Víz	Csatorna		Víz	Csatorna
Az ingatlan értékét jellemzően befolyásoló körülmény		<p>A megrendelő biztosítani tudta a belső szemlét, így a megrendelésük alapján eljárva, külső-belső szemlés és mérés alapján működő piaci környezetbe helyezést végeztünk. A községi központhoz, főúthoz közeli, a város általános központi részén, összkomfortos, (működő kazánház) lakóház. Megállapítható a teljes korszerűsítettsége az ingatlan felépítményének, és az amortizációja csak kismértékben érzékelhető, nagyon jól karbantartott. látható, Átlagosan keresett községben, központi terület a településen belül. A szabályozási terv szerint is kertvárosim lakó környezetű ingatlan. Ennek megfelelően, szabály szerint még fejleszthető, a jelenlegi állapotában, funkciójában működtehető, ami jelenleg orvosi rendelő és lakóházként működtehető ingallant jelent. Ezen ok és nagyon jó műszaki tartalma, kialakítása miatt, az értékelhetősége, tekintve a piaci környezetet, átlagostól gyengébbnek mondható, ezen felül, sajnos lassuló piac és növekvő idő alatt adható el, és csakis a valós műszaki értéke mellett. Vizsgáltuk a NAV eladási adatait, ill. kontrolláltuk a kínálatok elemzésével is a háttérben. Ez elég információ, az előbbieik alátámasztására. Házzám pontosan beazonosítható. A közművek külön mérőórával bekötve a lakóházban és rendelben egyaránt, a bejáráson ezt látjuk. Az ingatlan csak részben rendezett jogilag, mivel a 2020.04.21-én kelet kértképmásolaton lévő épületkontúr nem felel meg a valóságnak. A hátsó rész egy rész területe nincs fellüntetve. Ezek jogi rendezése jelentős utána-járással és jelentős költséggel járhat, ami a jelenlegi forgalmi értéket is mindenképpen csökkentené a szabad piacon. Tekintve a speciális funkciót, a várálók köre jelentősen behatárolt, így a valós piacon, korlátozottan forgalomképes az ingatlan. Ezek a problémák a finanszírozást nagyban gátolják, és nagyobb számú vevőt tántoríthat el a vásárlási szándékától, amennyiben abban gondolkodunk, hogy van nagyobb számú érdeklődő ezen a piacon, éppen erre az ingatlanra. Önállóan csak korlátozottan forgalomképes, de a lakhatási feltételeket a jogszabályi előírások szerint, sajnos nem elégíti ki a fenti épületfellünetési probléma miatt (CSOK-t nem igényelhetnek rá jogi rendezéséig). Ezeket figyelembe véve, értékelési szempontból a lakóingatlan jogilag rendezetlnek nem tekinthető, így a piaci értéket is ennek tudatában készítettem. A telek fejlesztetőséget még rejti a mai állapotban.</p>				
Telek Jellemzői:						
Területi besorolás:	Övezeti besorolás:	Lke	Max. beépíthetőség (%)	25%	Bővíthetőség:	10,00%
	Építési tilalom, korl.:	Nincs	A telek szabályotalan sokszög alakú, EK-DNy-i tájolású. Az ing. utcafronti szélessége kb. 18,0 m, mélysége			

<b>Telek rövid leírása</b>		változó m-es (térképszelvényt adtunk). Kicsit nadrágszj parcellára hasonlító. A város szabályozási terve szerint Lke kertvárosi vegyes lakóövezettel, 25 %-os beépíthetőséggel, 4,5-7,5 m max. ép magassággal, oldalhatáron állóan, min.adottságfüggő 800 m <sup>2</sup> -es telekkel építhetők be a környező területek. Kerített, térburkolt felületű, részben parkosított, rendezettnek látszik. ( forrás: település szabályozási terv kivonat, mellékletben csatolva)						
<b>Parkolási lehetőség</b>		Az utcán, telek belsőben, telken belül				<input type="checkbox"/> Parkolási övezetben van		
<b>Felépítmény jellemzői:</b>								
<b>épület, helyiség adatai</b>	<b>Alapadatok</b>		Épület tagolódása:		földszintes (kis pincével)		Lakások száma: 1	
			Építés módja:		hágyományos (vegyes)	Építési év:	1980	
			Építés módja:		1980	Átépítés éve:	2010	
	<b>Épületszerkezetek</b>		<b>Alapszerkezet</b>		Alapozás:	vegyes alaptest	Falszerkezet	vegyes falszerkezet
					Födém:	borított gerendás faszerkezet, ill a pince felett vb. Ger-s födém készült	Tető, héjalás:	Fa szerkezet, cserépfedés
			<b>Nyílászárók, portál(ok):</b>		Fa, hőszigetelt szerkezettel kialakított, jó állapotban lévő külső, a belső nyílászárók is fa szerkezetek, jók.			
			<b>Épület állapota, hibái:</b> Az épület első része a 60-as években épült, majd 1982-ben tovább építették. Ezt az állapotot fejlesztették tovább, és korszerűsítették az ingatlant, 2009. és 2010. évben, külön a lakórész és külön az orvosi rendelőt. Falazata téglá ill. egyéb szerkezet, utólagos hőszigeteléssel ellátott. Bővítésre, átalakításra is sor került, több útemben. Szerkezeti hiba, szemrevételezéssel nem látható, köszönhető a jelentős műszaki tartalommal, részben a lapszerkezetekre is kiterjedő korszerűsítésnek. A belső is hasonlóan a külsőhöz, teljesen megújult, korszerűsödött. Nagyon jól karbantartott állapotú.					
	<b>Fűtés / Hűtés:</b>		házközpont		műks klíma		<b>Szellőzés</b> természetes	
	<b>Gépezet állapota, egyéb:</b>		Az épület fűtése és melegvíz ellátása jó minőségű kombiábrkó gáztüzelésű kazánnal, külön villanybojlerrel, radiátorokkal megoldott. Az épületgépezet működőképés állapotban van, ez is korszerűsített.					
	<b>Ingatlan belső leírása</b>		Az épület oldalhatáron állóan, de nem teljesen az ÉNy tegrészen valósult meg. Pince/földszintes, 4 szobás kialakítású. Belső térelosztása egyedi a 80-as évek után már-már a 2000-es évek jellemző átlagostól jobb belső. A földszinten található a teljes lakófunkció nappalival, lakóelőtérrel, konyhával, étkezővel, 3 szobával fürdőszobával (WC is van), külön WC-vel, kamra, és közlekedő terekkel, terasszal, kazánhelyiséggel, külön oldali bejárattal egy mai előírások szerinti körzeti orvosi rendelő funkcióval. A pincszinten kiszolgáló teret találhatunk, tárolóva. Jelenleg is lakott, működtetik folyamatosan, és orvosi rendelő, lakóház funkciót lát el. Nagyobb felújítása, korszerűsítése 2009-10. évben megtörtént. ezt követően, még nem történt felújítás, viszont jól karbantartott. Átlagostól kissé magasabb magasabb igényt is kielégítő lakóház.					
<b>Legjobb, leggazdaságosabb</b>		lakóház, és orvosi rendelő		<b>Elhelyezkedés</b>		földszint		
<b>Felújítás éve</b>	2010	<b>Felújítás</b>		Mindenre kiterjedő teljes korszerűsítés, felújítás történt, átalakítással, részbeni bővítéssel, harmónizásba a mai elvárásoknak energetikával.				
<b>Hozam alapú értékelés</b>								
<b>Összehasonlító</b>		<b>Cím</b>		<b>Terület</b>	<b>Havi bérleti díj</b>	<b>K/R</b>	<b>Fajl.havi bérleti díj</b>	
				1 m <sup>2</sup>	0 Ft	K	0 Ft/m <sup>2</sup>	
				1 m <sup>2</sup>	0 Ft	K	0 Ft/m <sup>2</sup>	
				1 m <sup>2</sup>	0 Ft	K	0 Ft/m <sup>2</sup>	
		Kínálati korrekció -5% környezet: -5%		Állag		0 Ft/m <sup>2</sup>		
				Korrekció		0%		
<b>Bevételek</b>		<b>Bérbeadható egységek</b>		<b>Terület</b>	<b>Fajl. havi bérleti díj</b>		<b>Éves bérleti díj</b>	
		Funkció lakás		94 m <sup>2</sup>	0 Ft/m <sup>2</sup>		0 Ft	
		Funkció lakórész		0 m <sup>2</sup>	0 Ft/m <sup>2</sup>		0 Ft	
		Kihasználtág		90%	Figyelembe vehető bevétel		0 Ft	
<b>Költségek</b>		Fenntartási költségek, az éves bevétel		3	%-a	0 Ft		
		Menedzselési költség, az éves bevétel		3	%-a	0 Ft		
		Felújítási költség alap		0 Ft				
		Egyéb költség: biztosítás, építményadó 2016. évre		0 Ft				
		Költségek összesen		0 Ft				
<b>Egyéb</b>		Tőkésítési ráta		8%	Tőkésített érték		0 Ft	
		Befektetési kladások:		0 Ft				
		<b>Ingatlan hozadéki értéke</b>					0 Ft	
<b>Bérleti díjak elemzése:</b>		Nem számolunk hozadéki értéket, mivel nem feltételezhető jó bérbeadhatóság. Ezen a területen nem vezetne megfelelő eredményre.						
<b>Költség alapú értékelés</b>								
<b>Adat forrás</b>		Vizsgált telek		Realizált adat	2020	Realizált adat	2019	
				Realizált adat		Realizált adat	2019	

Telek értékelése

Település	Kocsord	4751 Kocsord	4485 Nagyhálasz	4485 Nagyhálasz
Község	Táncsics Mihály utca	Ady Endre utca (NAV)	Ady Endre utca (NAV)	belterületi (NAV)
Közművek	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Telekméret	3080 m <sup>2</sup>	1017 m <sup>2</sup>	1017 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>
	Telek ár	0,43 mill Ft	0,4 mill Ft	0,25 mill Ft
Korrekciók	Kínálati / Infláció	0%	0%	0%
	Infrastruktúra	0%	0%	0%
	Környezeti	10%	10%	10%
	Telek területkülönbség	-10%	-10%	-10%
	Egyéb	0%	0%	0%
Fajlagos ár:	373 Ft/m <sup>2</sup>	423 Ft/m <sup>2</sup>	393 Ft/m <sup>2</sup>	304 Ft/m <sup>2</sup>


Telekérték:					1 200 000 Ft			
Épület műszaki értékelése	Épületrész száma	Megnevezés	Nettó alapterület	Újraelőállítás költség	Avulságok			Felépítmény értékek
	1	földszint lakó	139 m <sup>2</sup>	230 000 Ft/m <sup>2</sup>	25%	15%	20%	12 788 000 Ft
	2	pincszint	20 m <sup>2</sup>	185 000 Ft/m <sup>2</sup>	45%	20%	20%	555 000 Ft
	3	fedett terasz	43 m <sup>2</sup>	75 000 Ft/m <sup>2</sup>	10%	10%	20%	1 935 000 Ft
	4	földszint rendelő	88 m <sup>2</sup>	250 000 Ft/m <sup>2</sup>	25%	15%	20%	8 600 000 Ft
	5		0 m <sup>2</sup>					0 Ft
	6		0 m <sup>2</sup>					0 Ft
	7		0 m <sup>2</sup>					0 Ft
	8		0 m <sup>2</sup>					0 Ft
	9		0 m <sup>2</sup>					0 Ft
	10		0 m <sup>2</sup>					0 Ft
Felépítmények költség alapú értéke:					23 900 000 Ft			
Költség alapú módszerrel számított érték:					25 100 000 Ft			
Telek Hitelbiztosítéki érték:					1 200 000 Ft			
Placi összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer								
Adat jellege / dátuma	Vizsgáló ingatlan	Realizált adat	2016	Realizált adat	2018	Realizált adat	2019	
Irányítószám	4751	4751		4751		4752		
Település	Kocsord	Kocsord		Kocsord		Győrtelek		
Közterület neve	Táncsics Mihály utca	Szabadság utca		Hunyadi utca		Kossuth utca		
Ingatlan típusa	Családi ház	Családi ház		Családi ház		Családi ház		
Tagolódás	földszintes (kis pincével)	földszint + padlástér		pince+ földszint + tetőtér		földszint + tetőtér		
Építés éve	1960	2006		1982		1984		
Telek területe	3080 m <sup>2</sup>	995 m <sup>2</sup>		4982 m <sup>2</sup>		3391 m <sup>2</sup>		
Teljes alapterület	288 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>		168 m <sup>2</sup>		146 m <sup>2</sup>		
Redukált alapterület	246 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>		168 m <sup>2</sup>		146 m <sup>2</sup>		
Jellemzők	fentebb olvasható műszaki tartalom	Az értékelte ingatlan Kocsord település széléhez közel, de a központról sem messze, családi házas környezetben, a 49-es főútból nyíló aszfaltozott út mentén található. Az épület egy 2006-ban épült, földszintes, összkomfortos, újszerű, 3+1 szobás jó állapotú családi ház. Az ingatlan teljes közművel ellátott. Szemrevételezéssel statikai problémákra utaló jelek nem láthatók. Az épület a lakhatási igények kielégítésére alkalmas. 2018.05.07-i eladás		Téglaszerkezet, kb. 1973. évi építés, családi házas környezet, 3+0 szoba, közepes műszaki és esztétikai, korának megfelelő állapot, fűtés: gázkazán+ vegyes is radiátorokkal, összkomfortos, aszfaltú, 2018.05.02-i eladás		Nyíregyházától kb 65 km-re keletre fekvő Győrtelek település szélén található, rendezett környezetben. Kb 1984-ben épült beton alapozással, téglafalazattal, és cserépfedett magastetős tetőszerkezettel. Az 5+1 szobás, összkomfortos lakóház melegvízellátásáról villanybojler és fűtéséről központi fűtés gondoskodik radiátoros hőleadókkal. Külső homlokzati nyílászárói műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel ellátva. Külső homlokzata hőszigeteléssel ellátott, 2019.08.16-i eladás		
Eladási / Kínálati ár		19 mill Ft		10 mill Ft		15 mill Ft		
Inflációkorrekció		0%		-5%		5%		
Adatok forrása		NAV/saját adatbázis		NAV/saját adatbázis		NAV/saját adatbázis		
Kínálati ár korrekció		0%		0%		0%		
Fajlagos ár		107 955 Ft/m <sup>2</sup>		62 500 Ft/m <sup>2</sup>		107 877 Ft/m <sup>2</sup>		
Korrekció	Környezeti	10%		10%		10%		
	Infrastruktúra	0%		0%		0%		
	Állapot	10%		20%		10%		
	Jogi Jellemzők	0%		0%		0%		
	Telek méret	5%		0%		0%		
	Egyéb	Pf. befejezettség, panoráma, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	Vegyes munk. és statikai szükséglet miatt	-10%	Vegyes munk. és statikai szükséglet miatt	+10%	Vegyes munk. és statikai szükséglet miatt	-10%
Alapterület 15 m <sup>2</sup> -enként 1 %, max 30 %		-5%		-6%		-8%		
Korrigált fajlagos ár		101 650 Ft/m <sup>2</sup>		71 250 Ft/m <sup>2</sup>		110 034 Ft/m <sup>2</sup>		
Adat jellege / dátuma		Realizált adat	2019	Realizált adat	2019	Realizált adat	2019	
Irányítószám	4751	4752		4752		4485		
Település	Kocsord	Győrtelek		Győrtelek		Nagyhalász		
Közterület neve	Táncsics Mihály utca	Kossuth utca		Szabolcs Éplők utca				

Ingatlan típusa		Családi ház	Családi ház	Családi ház	Családi ház	
Tagolódás		földszintes (kís pincével)	földszint + padlásr.	földszint + padlásr.		
Építés éve		1960 m2	1974	1970		
Telek területe		3080 m2	3190 m2	2521 m2		
Teljes alapterület		288 m2	106 m2	100 m2		
Redukált alapterület			106 m2	100 m2		
Jellemzők		248 m2	Nyíregyházától kb 65 km-re keletre fekvő Győrtelek településen található, rendezett környezetben. Kb 1974-ban épült beton alapozással, téglafalazattal, és cserépfedett magastetős telőszerkezettel. A 3 szobás, összkomfortos lakóház melegvízellátásáról és fűtéséről központi fűtés gondoskodik radiátoros és padlófűtéses hőleadókkal. A felújítás jelenleg is zajlik 2019.07.30-I eladás	Nyíregyháza megyeszékhelytől kb.65 km-re fekvő Győrtelek településen, aszfaltozott utcában, családi házas környezetben található. Az épület 1970-ben épült földszintes, komfortos, átlagosan jó állapotú családi ház. Az épület fűtését gázkonvektorok biztosítják, a melegvizet villanybojler szolgáltatja. Az ingatlan teljes közmuellátott. , 2019.08.14-I eladás		
		fenntebb olvasható műszaki tartalom				
Eladási / Kínálattí ár			10 milli Ft	9 milli Ft		
Inflációkorrekció			0%	0%		
Adatok forrása			NAV/saját adatbázis	NAV/saját adatbázis		
Kínálattí ár korrekció			0%	0%		
Fajlagos ár			94 340 Ft/m2	90 000 Ft/m2		
Korrekció	Környezeti		10%	10%		
	Infrastruktúra		5%	5%		
	Állapot		15%	15%		
	Jogi Jellemző		0%	0%		
	Telek méret		0%	5%		
	Egyéb	Pt. befejezettség, panorama, emeleti elhelyezkedés, jelleg...	Vegyes funk. és átlakítási arányok miatt	-10%	Vegyes funk. és átlakítási arányok miatt	-10%
Alapterület 15 m2-enként 1 %, max 30 %.			-9%	-10%		
Korrigált fajlagos ár			104 717 Ft/m2	103 500 Ft/m2	0 Ft/m2	
Placi hasonlító alapú módszerrel számított érték:			25 000 000 Ft			
<b>Végző érték-meghatározás</b>						
Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	A vizsgált ingatlan forgalmi értékét a <b>placi összehasonlító módszer</b> tükrözi leginkább, így az képzli az értékképzés alapját.					
	MAI	Nettó Forgalmi érték		<b>25 000 000 Ft</b>		
A jelzáloghitel lejártáig terjedő előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:	Hosszútávon az ingatlan értéke reálértéken várhatóan stagnál, éves szinten inflációval megegyező értéknovekedés várható. Indoklás: A településen belüli elhelyezkedése alapján bérbeadhatósága nehezebben fellételezhető folyamatosan, így nem kalkulálunk hozamelvű értéket, ellenőrző számításként, lakóháznál általában nem vezet megfelelő eredményre a régiókban. Költségalapú értéket számolunk, ellenőrző módszerként, tájékoztatásra, és a telekár tisztázása miatt. A végző értéként az összehasonlító módszerrel, összehasonlító adatok figyelembevételével kialakított értéket javaslom elfogadásra.					
Értékképzési megjegyzés	„Amennyiben az ingatlan értékesítésre kerül, akkor annak számviteli célú elszámolásánál figyelembe veendő végző placi érték: (a placi érték megegyezik a végző számviteli értékkel, és ez az érték bruttó értéknek tekinthető) 25,0 MHUF.” A településrészen nem nőttek az ingatlan árak az elmúlt évek során, jelentős stagnálást és kínálattí túlsúlyt látunk, viszont az utóbbi 2-3 évben élénkült kicsit a piac a nagyobb településeken, városokban, így Nyíregyházán és Mátészalkán is, de a környező települések valós eladásait elemezve ez nem egyértelmű. Az eladás speciális helyzetű és magas műszaki tartalmú ingatlanok esetén, nagyon nehéz, illetve a piac kezd kissé lassulni, ami következtében lassabb eladást kalkulálunk első sorban, később a placi értékek gyengülését várjuk. Az esleleges értékesítésnél hosszabb átfutási idővel kell számolni, és nagyon kisszámú érdeklődés mellett.					
Likvidációs érték meghatározása	Kockázatok	Hosszú távú értékállóság miatt:			0%	
		Placi adatok megbízhatatlansága miatt:			0%	
		Felépítmény szerkezetének átlakonytsága miatt:			0%	
		Az ingatlan kedvezőtlen ingatlanpiaci fekvése miatt:			0%	
		Követelés, kényszerbefektetés kockázata miatt:			0%	
		Agglomerációs, termálfürdő és turisztikai jelleg miatt:			0%	
Egyéb:						
Összes kockázat:					0%	

Likvidációs értéket nem állapítottam meg, nem volt erre irányuló kérés:		25 000 000 Ft
27%-os ÁFA érték meghatározása (csakis, ha a tranzakció ÁFA-s)	27 %-os ÁFA	6 750 000 Ft

Mellékletek:	Tulajdoni lap	2020.04.21 -i	1 db
	Térképmásolat	2020.04.21 -i	1 db
	Alaprajzi vázlat	2020.05.25 -i	1 db
	Használatbavételi engedély		
	szabályozási terv/részlet	2020.05.25 -i	1 db

Készült: Nyíregyháza, 2020.07.02.  
 Becsítő neve: Barakonyi János

  
 Barakonyi János  
 ingatlanforgalmi beruházási építésztervező  
 és építési szakmai igazságügyi szakértő  
 4400 Nyíregyháza, Alpar. l. u. 3.  
 Ig.szám: 007334 Nyilv.tart.sz.: 52942411  
 Adószám: 73813530-1-35 KISADÓZÓ

Terület-kimutatás							
Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület	Padlóburkolat	Állapot	%	K	Redukált terület
lakóház							
10 db hg.	földszint	138,50	egyéb	jó	100%	1	138,50
pinceszint	földszint	20,00	egyéb	közepes	50%	2	10,00
fedett terasz	földszint	43,27	egyéb	jó	25%	3	10,82
Orvosi rendelő							
7 db hg.	földszint	86,45	egyéb	jó	100%	4	86,45
Teljes alapterület:		288 m2	Redukált nettó alapterület:				246 m2

## MELLÉKLETEK AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

### KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

#### **Forgalmi érték fogalma**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magán-jogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

#### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

##### **1. Az alaphalmaz kiválasztása**

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

##### **2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

##### **3. Fajlagos alapérték meghatározása**



Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
  2. Építészeti szempontok
  3. Használati szempontok
  4. Telekadottság
  5. Infrastruktúra
  6. Környezeti szempontok
  7. Alternatív hasznosítás szempontjai
  8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végső érték számítása

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

### **Költség alapú értékelés**

A Hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költség-alapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat.

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

#### **A módszer fő lépései:**

##### 1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján kivételes esetekben.

##### 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratéremtésének költségeit kell előírni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a ki-

vitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

### 3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

### 4. Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

### Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései

A megállapított érték per, igény, tehermentes, forgalomképes, használatba és birtokba vehető ingatlanra vonatkozik az ingatlanok a helyszíni szemle során tapasztalt állapotára.

Amennyiben az nem kerül felvezetésre, úgy feltételezzük, hogy az ingatlan az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn, így forgalomképes.

Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket, terheket – valósan feltételeztük. Az Ügyfél által szolgáltatott jogi helyzetével kapcsolatos adatok valósághűségéért felelősséget nem vállal a értékelő szakértő.

Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény (ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az értékelésnél nem került figyelembe vételre az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoztatott épületgépészeti berendezések és azok értéke.

A forgalmi és hitelbiztosítéki érték lakóingatlanokat kivéve Általános Forgalmi Adót (ÁFA-t) nem tartalmaz.

Az értékbecslés érvényességi ideje 180 nap.

Több hrsz feltüntetése esetén a több hrsz értéke egyben kerül meghatározásra, azok értéke együttesen vehető figyelembe és forgalomképességük is sok esetben csak együtt vizsgálva megfelelő.

A helyszíni szemle során az értékelő szakértő földmérést, üregkutatást, épületfizikai, statikai, szerkezeti és egyéb vizsgálatokat nem végez. A szemrevételezéssel nem látható, rejtett vagy nem közölt esetleges hibákról, környezetszennyező, ill. veszélyes anyagokról nincs információ, így azok meglétét nem feltételezte és azokért felelősséget nem vállal. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést tesz.

Értékelő szakértő által felhasznált, más forrásokból származó adatokat és információkat – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, ingatlanügynökségek, szakfolyóiratok és az ingatlanhirdetési kínálati adatokat – megbízhatónak ítélte meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük.

Megállapítások, melyeket a szakvélemény tartalmaz, az értékelő szakértő legjobb tudomása szerint megfelelőek és helytállóak.

Az értékbecslési szakvélemény az értékelő szakértő legjobb tudása szerint, az elvárható szakszerűséggel és gondossággal készült, szem előtt tartva az általános és szakmai etikai normák betartását.

Értékbecslő szakértői díjazása nincs összefüggésben az általa megállapított értékekkel, illetve nem függ semmilyen intézkedéstől.

Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közli az értékelő szakértő beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

Az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények okozta piaci változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják az értékelő szakértő nem vállal felelősséget.

Az értékbecslés Megrendelő kérésére, az általa megnevezett felhasználás érdekében készült, annak folyamatát szolgálja és más célra nem használható fel. Kizárólag a Szerző / Készítő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki más harmadik félnek a szakvélemény egészben, vagy annak egyes részleteiben.

Értékbecslők kijelentik, hogy sem a Megrendelővel, sem az ingatlan tulajdonosaival nem állnak a Ptk. szerinti közeli hozzátartozói viszonyban; továbbá értékbecslők kijelentik, hogy az előbb felsoroltakkal üzleti kapcsolatot sem tartottak fenn.

### **Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései**

1. A tárgyi szakvélemény megrendelője, a szakértő megbízója.
2. az értékelés célja az ingatlan forgalmi és esetlegesen hitelfedezeti érték meghatározása
3. az ingatlan-azonosítása szakvélemény cím és tulajdoni lapra vonatkozó része tartalmazza az értékelt jog tulajdonjog melynek mértéke a szakvélemény értékelt tulajdoni hányada tartalmazza
4. az értékelő feladata a tárgyi ingatlan helyszíni felmérése és fotókkal történő dokumentálása és a szakvélemény teljes értékű kitöltése forgalmi érték meghatározásával és esetleg hitelfedezeti érték javaslattal.
5. az ingatlan hasznosításának módját (tulajdonos által használt, bérbe adott, befektetési céllal tartott); szakvélemény ingatlan hasznosítására vonatkozó része tartalmazza
6. a meghatározott piaci értékek alapján az esetleges hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot, a szakvélemény melyet a forgalmi és hitelfedezeti érték meghatározási része tartalmazza
7. az értékelés készítésének időpontját a szakvélemény tartalmazza
8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot a szakértő gyakorolja
9. a felhasznált adatok forrása és jellege a szakvélemény adathasználatánál megjelölésre kerül, az esetleges dokumentálása a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként

10. a helyszíni szemle tényét, időpontját szakvélemény tartalmazza
  11. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását az értékelő társaság megjelölése és az értékbecslő neve cella tartalmazza.
  12. az értékelő hiteles vagy elektronikus aláírását a megállapított érték igazolására a tárgyi szakvélemény digitális aláírással kerül feltöltésre.
  13. az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását, az építésügyi hatósági előírások bemutatását, az építési szabályokat és várható változásukat; szakvélemény cím / tulajdoni lapra és a földrajzi elhelyezkedésre vonatkozó része tartalmazza
  14. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiaja, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását; a szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
  15. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg; a szakvélemény gazdasági piaci jellegre vonatkozó része és a földali megjegyzés tartalmazza
  16. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését a Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszernél alkalmazott hasonlító adatok tartalmazzák
  17. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlannak a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát; szakvélemény földrajzi elhelyezkedésére és a gazdasági piaci jellegre vonatkozó része tartalmazza
  18. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit; az ingatlant feltételezhetően a múltban is a jelenlegi állapotnak megfelelően használták és a jövőben is ekként való hasznosítása a legvalószínűbb.
  19. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását; szakvélemény telek jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
  20. a felépítmények leírását, a távrolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgálat mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását; a szakvélemény felépítmények jellemzőire vonatkozó része tartalmazza
  21. az alkalmazott mérőszámok definiálását - az OTÉK fogalom meghatározásai szerint - az összemérhetőség biztosítására.
- b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat. A szakvélemény Korlátozó feltételek lapja tartalmazza, ezen pontra vonatkozó részt.
- c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlannak a hitelbiztosítéki érték meghatározását megelőző 60 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata vagy az erről készített másolat; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként
  2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is; digitális változatban a képek, mellékletek

lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként amennyiben ennek szükségessége a szakértői mérlegelés alapján felmerült

3. eredeti földhivatali térképmásolat és szabályozási tervkivonat, ha ezek az ingatlan egyértelmű beazonosításához, illetve érték megállapításához szükségesek; digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként telekkel rendelkező ingatlan esetében

4. az ingatlan jellemző műszaki rajzai digitális változatban a képek, mellékletek lapon a mellékleteknél kerül csatolásra objektumként felépítményes ingatlan esetében

5. az ingatlant bemutató külső és belső fotók. digitális képként beszúrva a képek, mellékletek lapon a helyszíni szemlén készült fényképek kerülnek csatolásra

### **Korlátozó feltételek, feltételezések, fogalmak, értékelés lépései**

#### **Bruttó alapterület**

„Épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.”

#### **Elidegenítési és terhelési tilalom**

A rendelkezési jog egyik legerősebb korlátja, amely azt jelenti, hogy a tulajdon jog másra nem ruházható át, és a tulajdon tárgya biztosítékul sem adható a tilalom alapítójának hozzájárulása nélkül.

#### **Értékbecslés**

A biztosítékul felajánlott ingatlan érték, ill. értékesíthetőségi vizsgálata. A megbízott értékbecslő összetett vizsgálata alapján meghatározott értékbecslés a hitelintézet számára irányadó. Az érték-becslő a helyszíni szemlét követően írásos elemzést készít, alátámasztva az általa meghatározott forgalmi és az abból kalkulált hitelbiztosítéki értéket.

#### **Értékbecslés fordulónapja**

Az elkészült értékbecslés elkészítésének időpontja.

#### **Értékbecslő**

A TEGOVOFA definíciója szerint egy olyan jó hírnevű személy, aki egy elismert oktatási intézményben megfelelő képesítést szerzett, vagy ezzel egyenértékű egyetemi végzettséggel rendelkezik valamint megfelelő gyakorlata és szakértelme van az állóeszközök (földrajzi) helyét és kategóriáját figyelembe vevő értékbecslésben.

#### **Fajlagos alapérték/ fajlagos átlagár**

Az árak középértéke, amit úgy számítunk ki, hogy az egyes mennyiségi egységeket összeadjuk, és az így kapott összeget elosztjuk az összeadott mennyiségek számával.

#### **Félkomfortos**

„Az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel és közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással), valamint egyedi fűtési móddal rendelkezik.”

#### **Forgalmi érték**

Az ingatlan forgalmi értéke a hivatalos értékbecslés időpontjában, amit főként a kereslet-kínálat, az ingatlan állapota és elhelyezkedése határoz meg. A forgalmi érték összege megegyezik azzal az összeggel, amennyiért az értékbecslés pillanatában az ingatlan várhatóan értékesíthető, meghatározott kereslet - kínálat és hirdetési idő mellett.

„Az a pénzben kifejezett érték, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésakor volt állapotában - a vagyontárgyat terhelő adósságok, továbbá az ingatlanon a vagyonszerző javára az elidegenítéskor megszűnő bérleti jog figyelembevételével - árként általában elérhető.”

#### **Hasznos alapterület**

„Az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom-meghatározásának keretein belül a lakás fűthető helyiségei alapterületének összege, ide nem értve az erkély, a loggia, a terasz, a tornác, a tároló helyiség, a gépjárműtároló és a pinceszintű helyiség alapterületét”

+ a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

#### **Helyiség**

A rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülzárt tér.

#### **Helyrajzi szám**

A helyrajzi szám (rövidítve: Hrsz.) az ingatlanok tulajdonképpeni nyilvántartási száma. Ezzel lehet beazonosítani az illetékes Földhivatalnál, hogy pontosan melyik ingatlanról van szó. A helyrajzi számozás földhivatali értelemben vett önálló településenként van rendszerezve, és településenként 1-től kezdődően van számozva. A település fekvése szerint a számozás elkülönül. Formailag lehet a külterületen és belterületen is azonos szám, de a külterületi földrészletek száma előtt egy 0 is található, jelölve azt, hogy ez egy külterületi földrészlet.

#### **Helyszíni szemle**

Az értékbecslés folyamatának azon cselekménye, amelynek során az értékbecslő megfigyeli és rögzíti a helyszínen talált állapotot, helyzetet, körülményeket.

#### **Ingatlan**

Az ingatlan a föld és a ráépített szilárd építmények összessége. Tudományos megfogalmazásban: ingatlan a föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész. A Polgári Törvénykönyv (Ptk.) nem tartalmazza az ingatlan definícióját, a jogelmélet azonban egységes abban, hogy ingatlanok azok a dolgok minősülnek, amelyek állaguk sérelme nélkül egyáltalán nem vagy csak jelen-tős értékvesztéssel helyezhetők át másik helyre. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. törvény 11-12.§-ai szerint jegyezhető be egy ingatlan a földhivatali nyilvántartásba.

#### **Komfort nélküli**

„Az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek sem felel meg, de legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá a lakáson kívül WC (árnyék-szék) használatával és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízfelvétel lehetősége biztosított.”

#### **Komfortos**

„Az a lakás, amely legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvízellátással és egyedi fűtési móddal (gázfűtéssel, szilárd vagy olajtűzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával) rendelkezik.”

#### **Költség**

Az a pénzben kifejezett ráfordítás, amely felmerül egy ingatlan építésekor, vagy fenntartásakor, valamint az ezekkel foglalkozó vállalkozás, vállalat fenntartásával kapcsolatban

**Közös tulajdon:**

Közös tulajdonról van szó, ha a tulajdonjog ugyanazon az ingatlanon, meghatározott hányadok szerint több személyt illet meg. A tulajdonostársak mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára. Az ingatlan hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a fenntartással járó és az ingatlannal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik az ingatlanban beállott kárt is

**Lakás**

„Az olyan emberi szállás, tartózkodás (otthon) céljára szolgáló, általában műszakilag (építészeti-leg) is összefüggő önálló bejárattal rendelkező helyiségcsoport, amely valamelyik komfortfokozatba sorolható.”

**Lakóépület**

„Az olyan épület (ház), amelyben kizárólag vagy túlnyomó részben (a beépített szintek nettó területének 50%-át meghaladó mértékben) a lakásállományba tartozó lakások vannak. Lakóépület az otthonház is. Egy lakóépületnek tekintendő az a lakóépület, amely önálló szerkezettel és külön bejárattal rendelkezik. Külön lakóépületnek minősülnek az egybeépített több szekciós (több bejárattal, több lépcsőházas) szalagházak szekciói is ha kettős tűzfaluk van és belső rendszeres közös használata engedélyezett, átjárói nincsenek (kivéve a tűzvédelmi átjárót és a szerelősíntet).”

**Nettó alapterület**

„A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.”

**Oszatlan közös tulajdon**

Olyan tulajdon, amely esetében egy ingatlan több tulajdonosa van, és az ingatlanon fennálló jogait nem elkülönülten gyakorolják. Az ingatlanok közös telken helyezkednek el, és nem rendelkeznek önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban. Lehetnek például ikerházak vagy kisebb társasházak, sorházak, közös telken álló lakóházak vagy felépítmény nélküli telkek. Oszatlan közös tulajdon esetén, a tulajdoni lapon az egyes tulajdonosoknak különböző tulajdoni hányaduk van megjelölve az ingatlanon.

**Összehasonlító adat**

Az ingatlan értékelése során referencia adatként használt ingatlan adásvételek vagy bérleti adatok, melyeket az értékelt ingatlantól való eltérések mértékében korrigálnak.

**Összkomfortos**

„Az a lakás, amely legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel és WC-vel, közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel), melegvíz-ellátással és központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etázsűtessel) rendelkezik.”

**Redukált alapterület**

Az épület azon alapterülete, amiben a nem földszinti helyiségek alapterületét a földszinti helyiségtől való eltérés mértékével csökkentettek.

**Szoba, félszoba**

lakástörvény alapján „Félszoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.”

**Szoba fogalma röviden:**

„Lakószoba az a lakóhelyiség, amelynek

- a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül
- f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.”

A szoba fogalmára kiegészítést az OTÉK tartalmazza.

**Szükség lakás**

„Az a lakás, amely komfortfokozatba nem sorolható olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) alapterülete a 6 m<sup>2</sup>-t meghaladja, külső határoló fala leg-alább 12 cm vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, továbbá fűthető és WC (árnyékszék) használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.”

**TEGOVA „European Valuation Standards” (EVS 2012, EVS2 7., ill. EVA2 5.)**

Ezt a kiadványt tekintjük irányadónak a szakvéleményben alkalmazott és a magyar értékelési terminológiának, a módszertan alapjainak.

**Telek**

A lakóingatlanok egy főcsoportja a telek, ami „egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület”

**Terhelés**

A tulajdoni lapon bejegyzett ingatlanhoz fűződő jogok és azok jogosultjai, továbbá ezekhez tartozó egyéb tények.

**Tulajdoni lap**

A tulajdoni lapon tartja nyilván a Földhivatal egy adott ingatlan adatait, az ahhoz kapcsolódó jogokat, és jogilag jelentős tényeket. Az ingatlanok azonosítása helyrajzi számmal történik településenként. Minden ingatlan adatait külön tulajdoni lapon tartják nyilván. A tulajdoni lapokat sor-számmal látják el. A tulajdoni lap három részből áll, melyet római számokkal jelölnek (I-II-III. rész).

**Újraelállítási költség**

Egy épület újbóli felépítésének pénzben kifejezett ráfordítása.

A Szakvélemény a MISZK.-val érvényben lévő megállapodás alapján, - az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adat-szolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

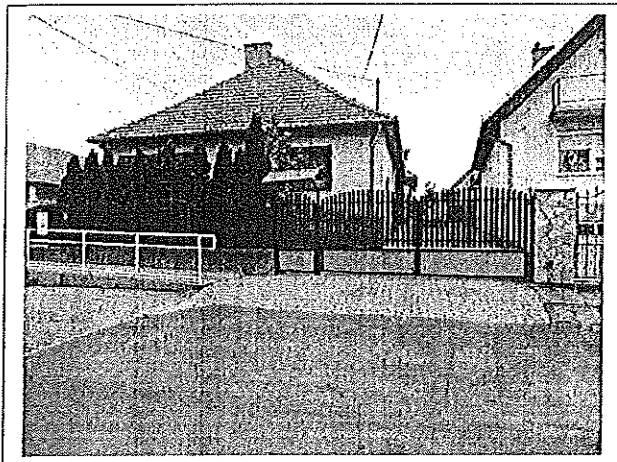
1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.



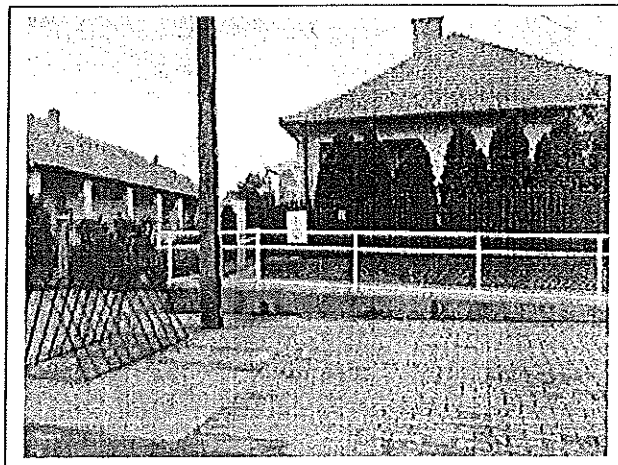
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjed ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.  
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házzámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattárban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény (ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az érték meghatározásnál figyelembe vettük.

## FOTÓMELLÉKLET

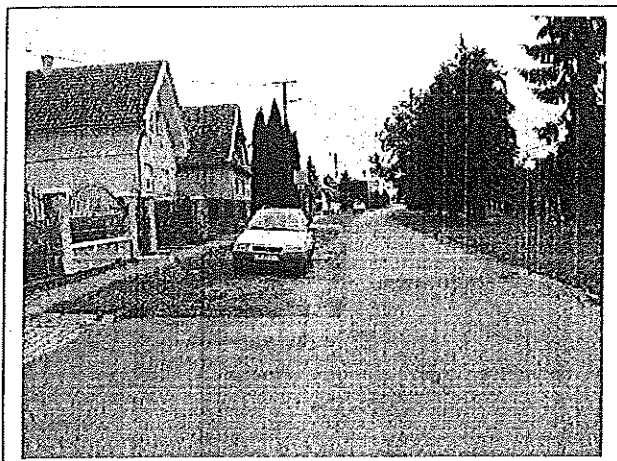
FOTÓMELLÉKLET



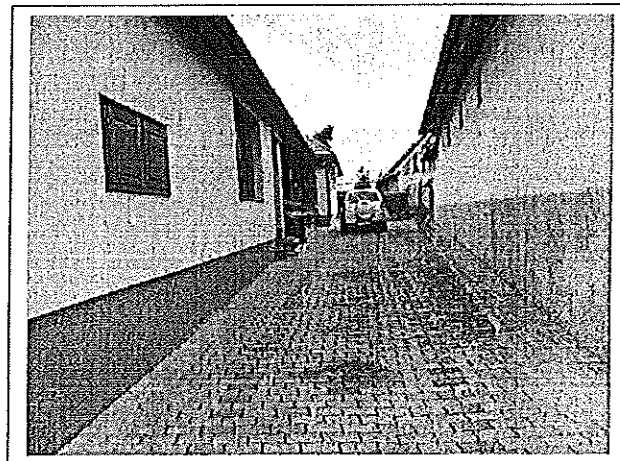
Táncsics Mihály utca 20. sz., D-i utcafront



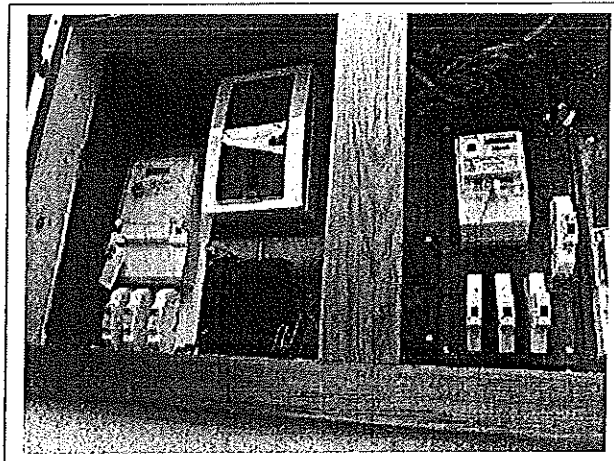
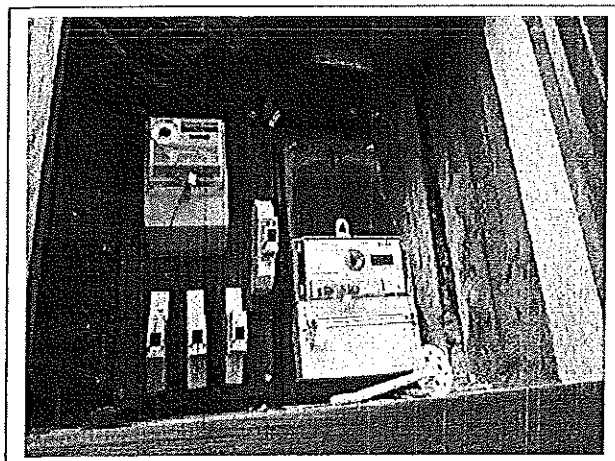
D-i utcafront, parkoló, környezet a NY-i oldalon



Táncsics Mihály utca DK-i irány



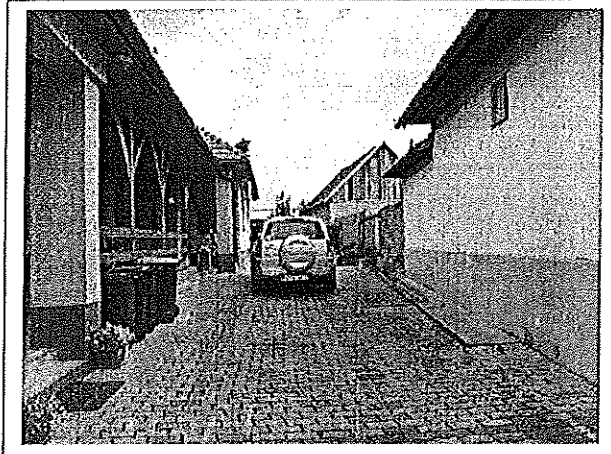
Udvari É-i irány, K-i oldalon



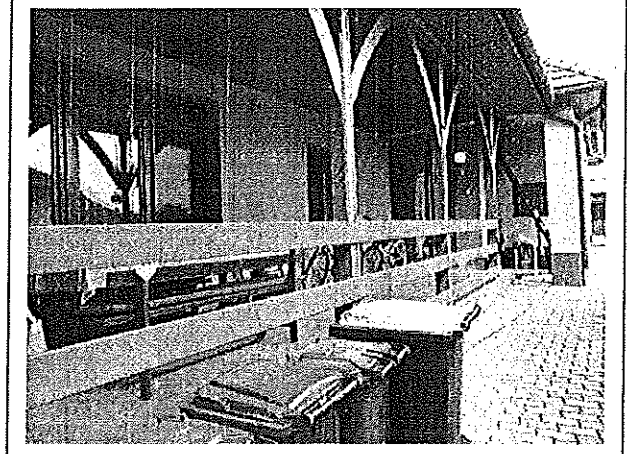
Villanyórák

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

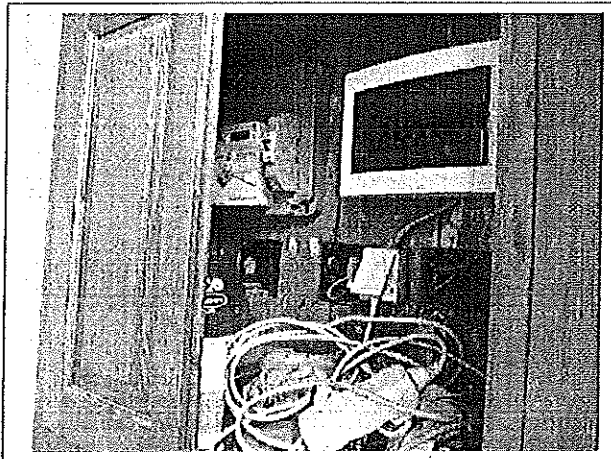
FOTÓMELLÉKLET



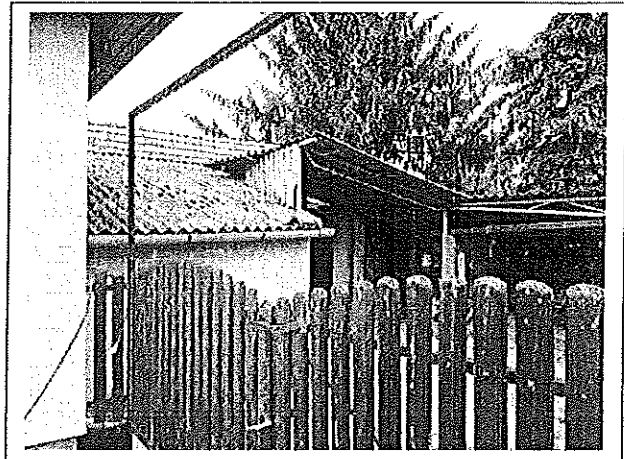
Udvari É-i irány, épület K-i homlokzata



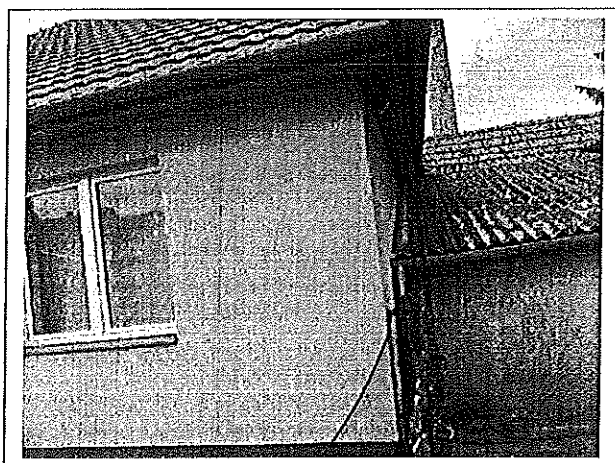
Fedett terasz, K-i oldal



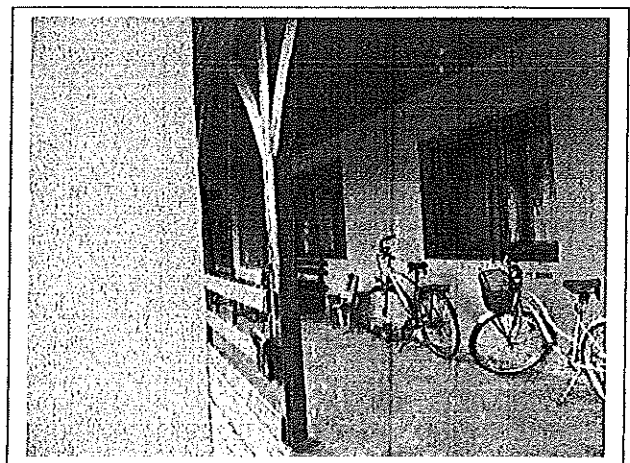
Villanyóra



Melléképületek



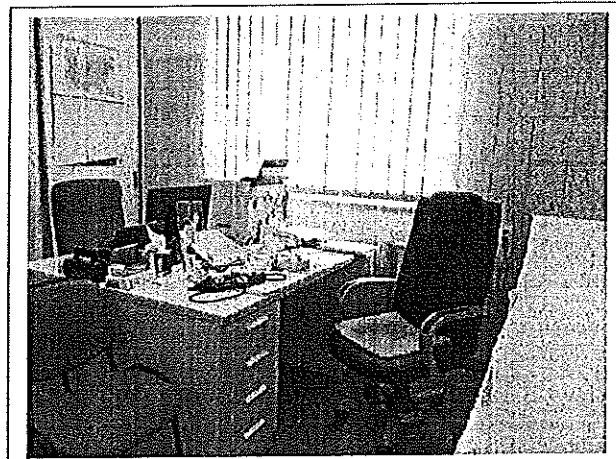
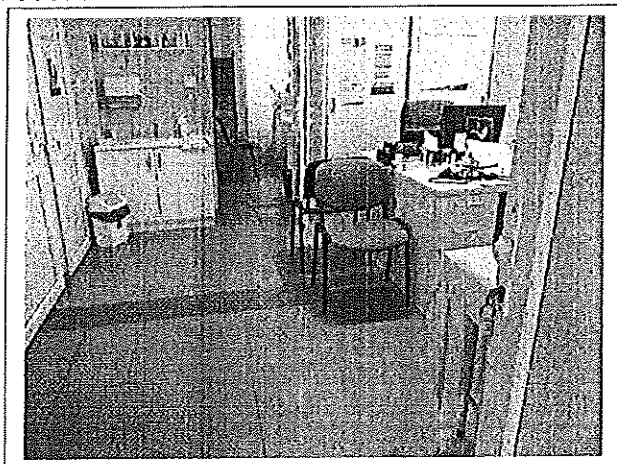
Épület hátsó, ÉK-i sarka



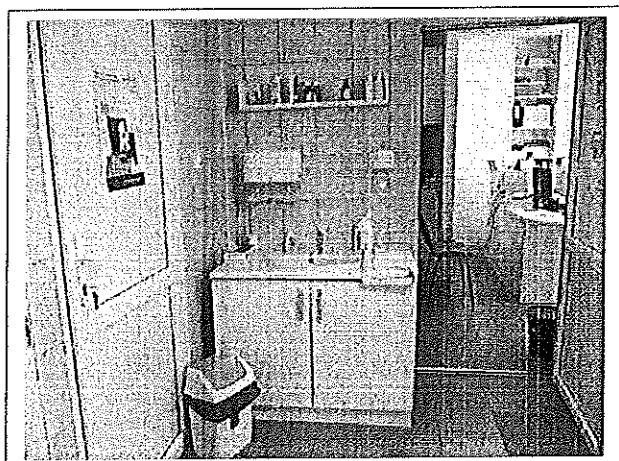
Fedett terasz

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

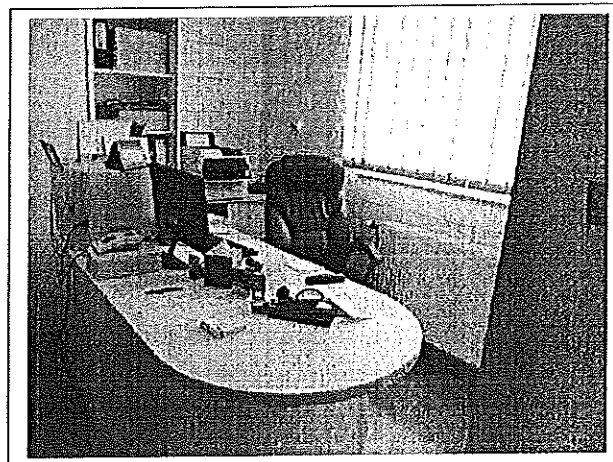
FOTÓMELLÉKLET



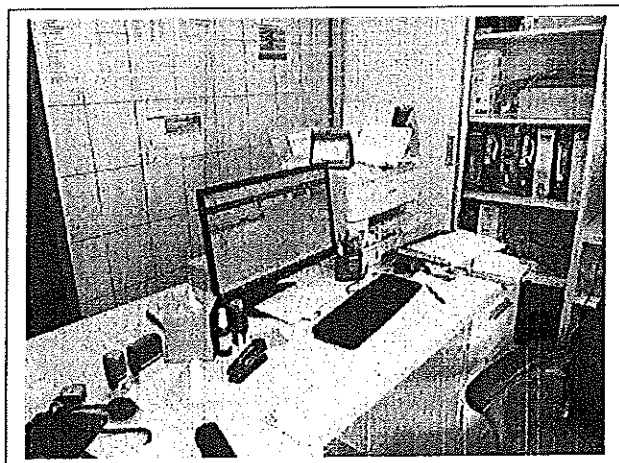
Orvosi rendelő belső



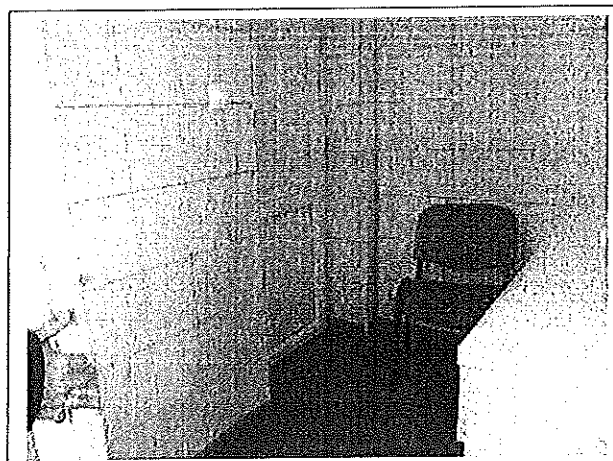
Orvosi rendelő belső, kézmosó



Kezelő belső



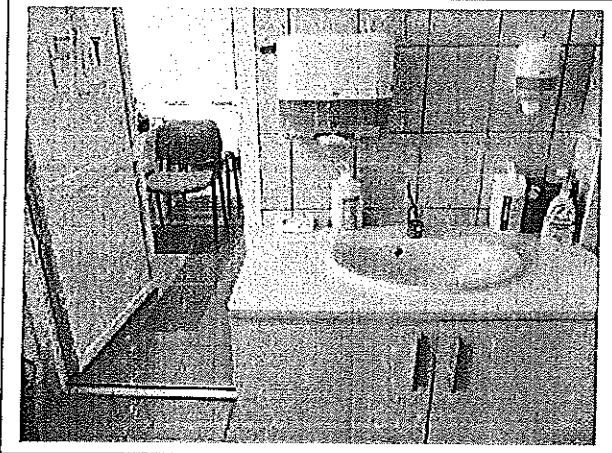
Kezelő belső



4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.



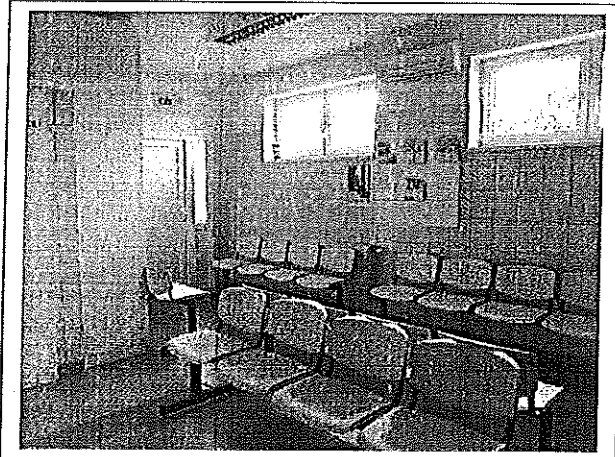
FOTÓMELLÉKLET



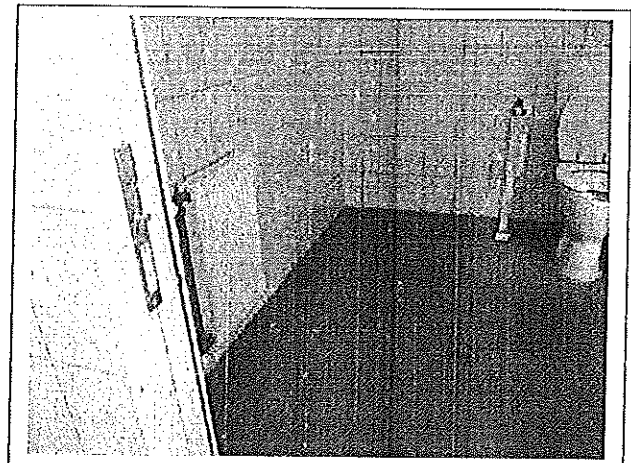
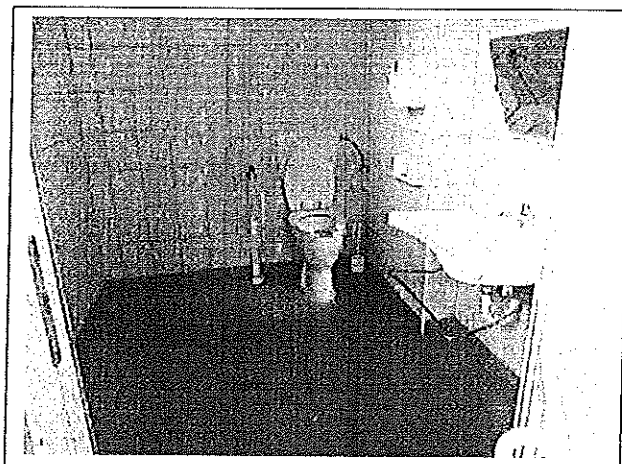
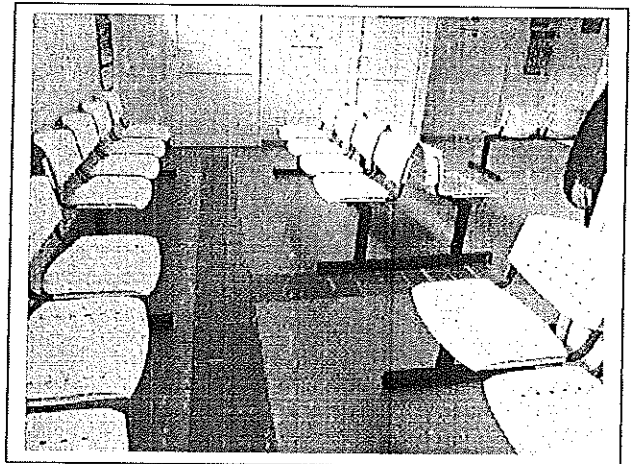
Kézmosó



Betegváró belső



Betegváró belső



Akadálymentesített mosdó - wc

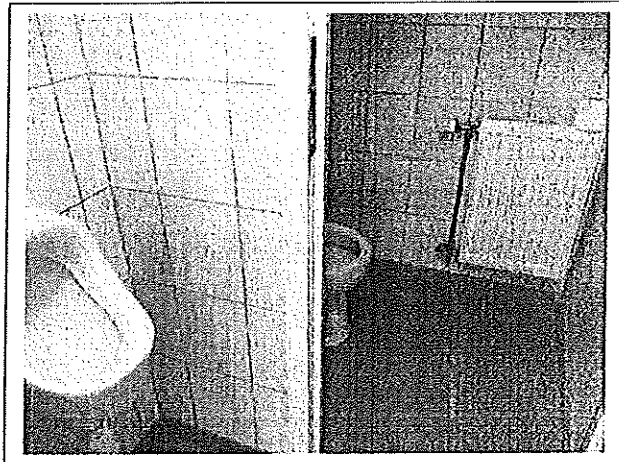
4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

4751 Kocsord Táncsics Mihály 20.  
57. hrsz. Kocsord Község  
Önkormányzat fotók

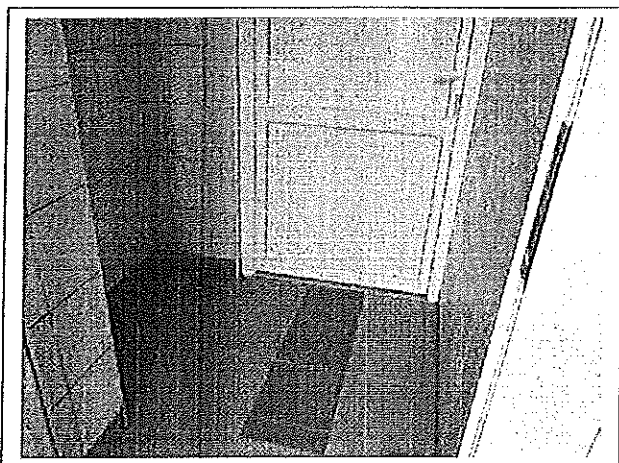
FOTÓMELLÉKLET



Mosdó



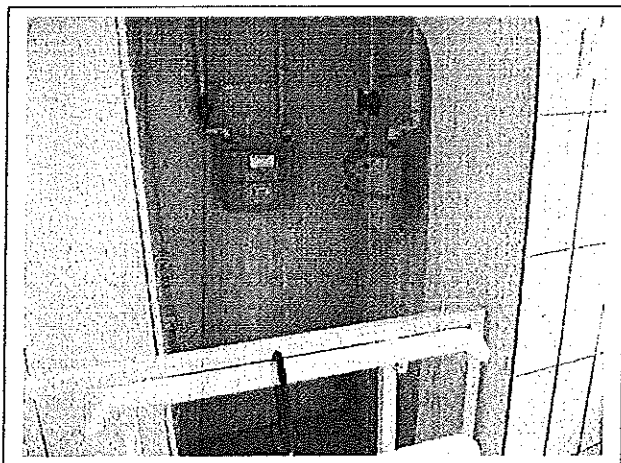
Piszoár, wc



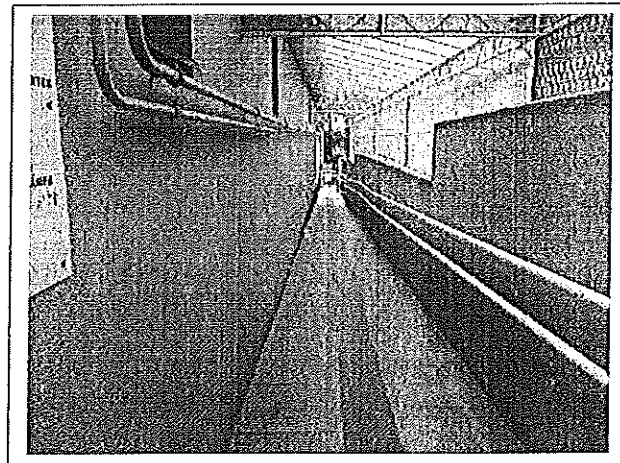
Előtér



Pihenő



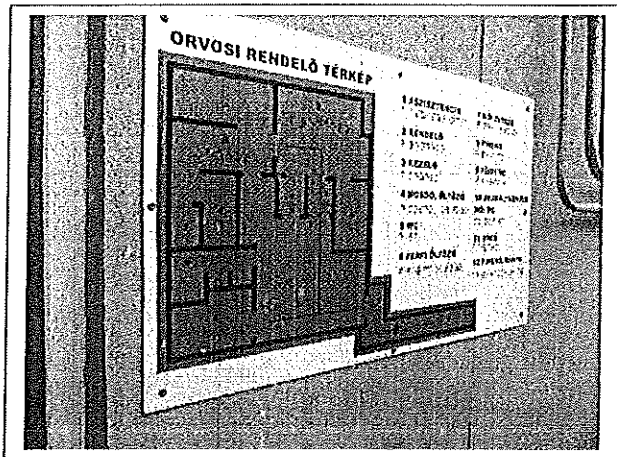
Gázorák



Akadálymentesített, fedett közlekedő

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

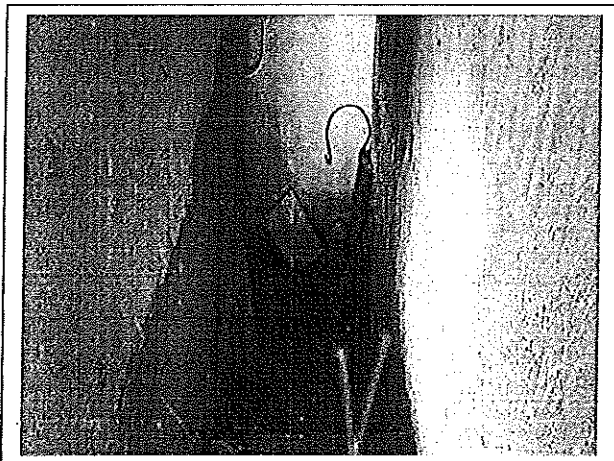
FOTÓMELLÉKLET



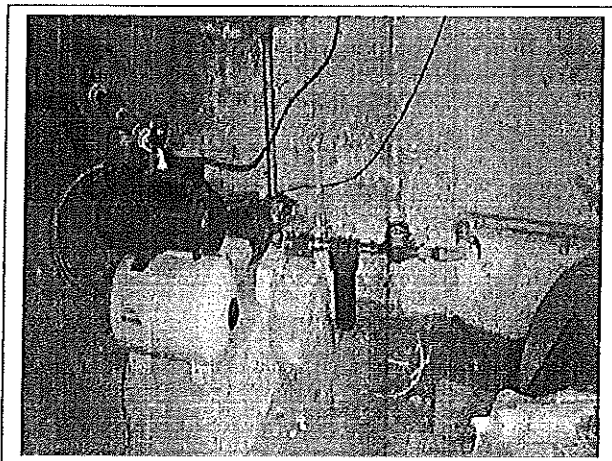
Információs tábla



Projekt tábla



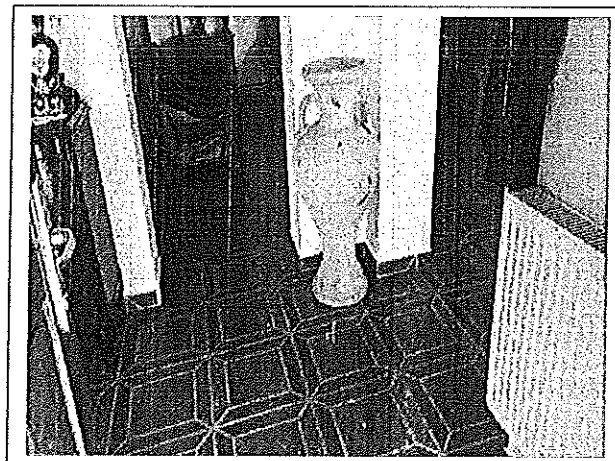
Pincelejáró



Pince belső, gépészet



Pince belső

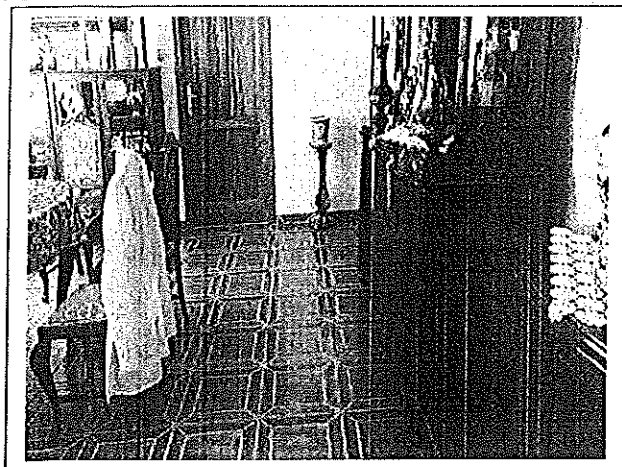


Szolgálati lakás, előtér

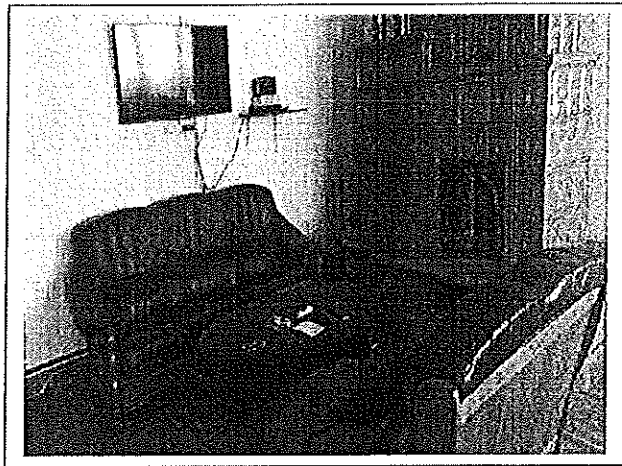
4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.



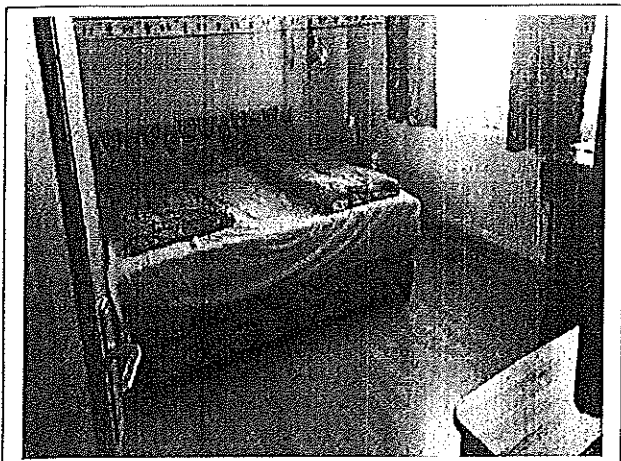
FOTÓMELLÉKLET



Szolgálati lakás - étkező



Szolgálati lakás - nappali



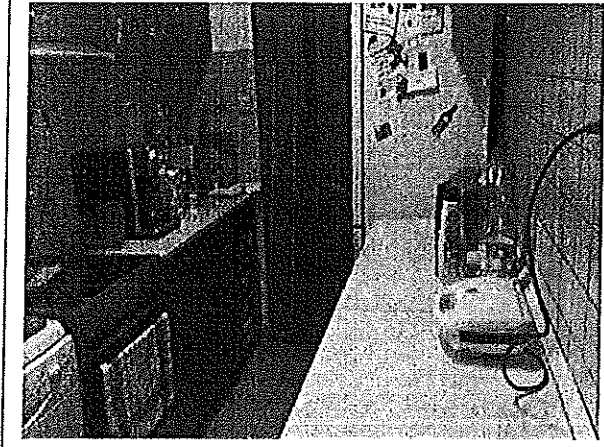
Szolgálati lakás, szoba(1)



Szolgálati lakás - konyha, mosogató

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

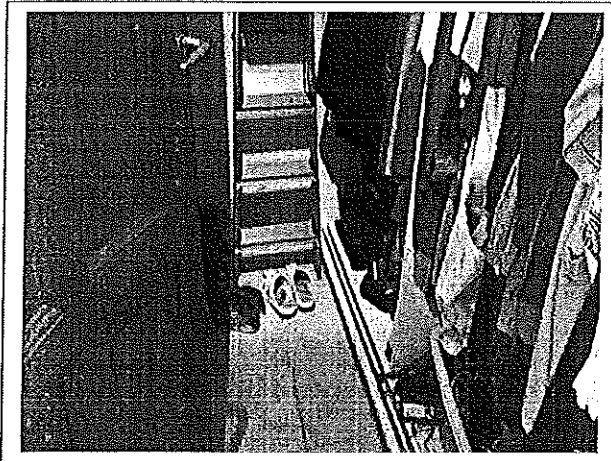
FOTÓMELLÉKLET



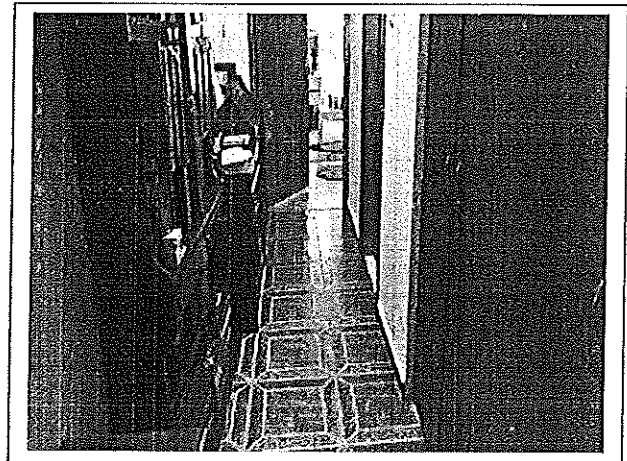
Szolgálati lakás - konyha



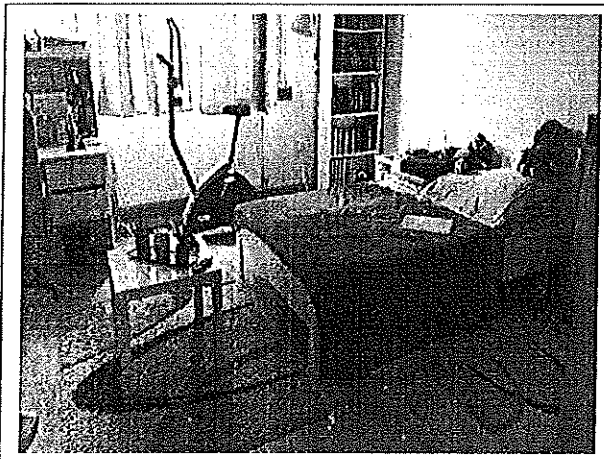
Szolgálati lakás - kamra



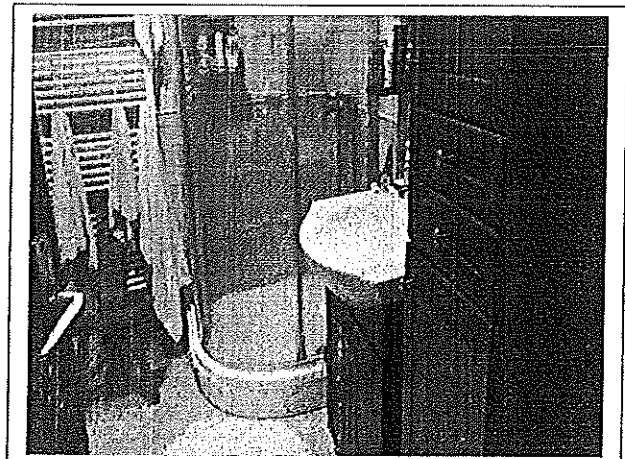
Szolgálati lakás - gardrób



Szolgálati lakás, közlekedő



Szolgálati lakás, szoba(2)



Szolgálati lakás - fürdőszoba

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

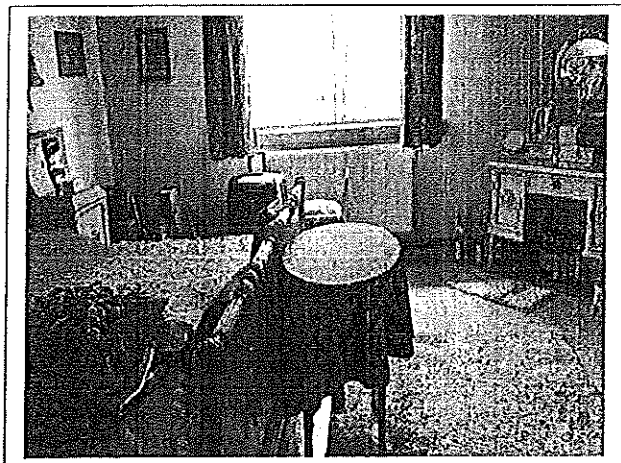
FOTÓMELLÉKLET



Szolgálati lakás - fürdőszoba



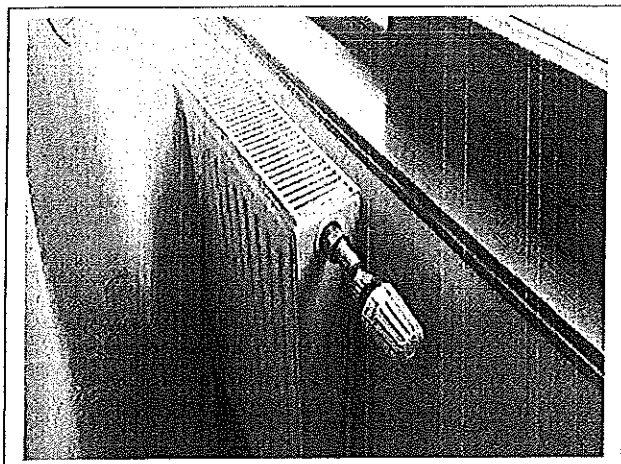
Szolgálati lakás – fürdőszoba, bojler, szellőzés



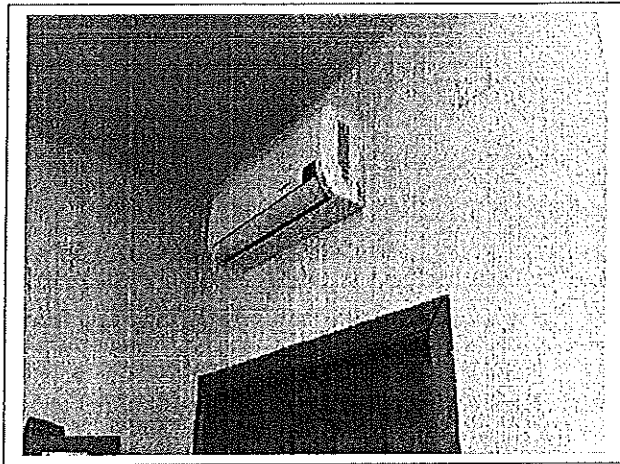
Szolgálati lakás – szoba(3)



Szolgálati lakás - hőszigetelt fa nyílászáró



Szolgálati lakás - radiátor

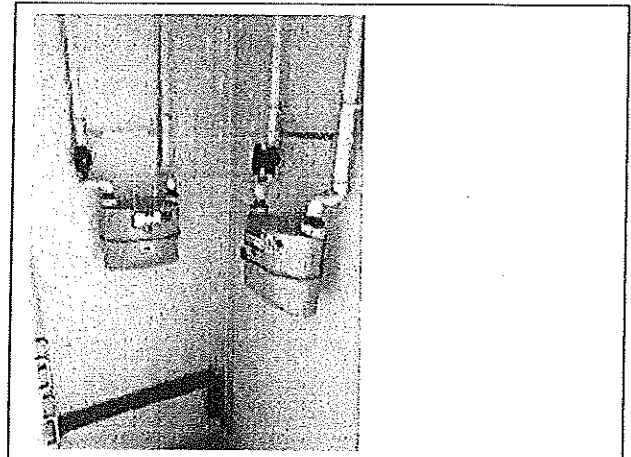
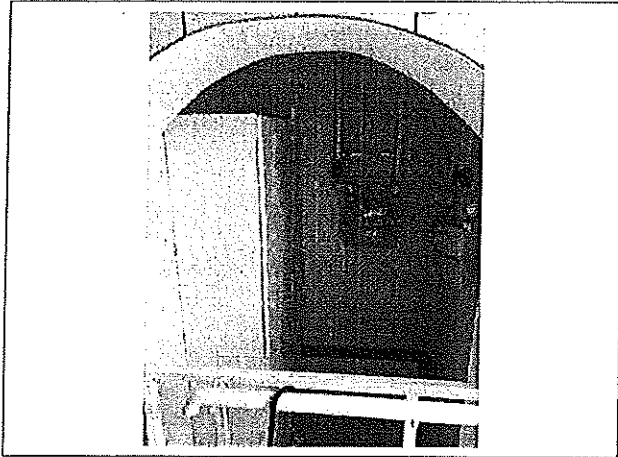


Szolgálati lakás – klíma berendezés

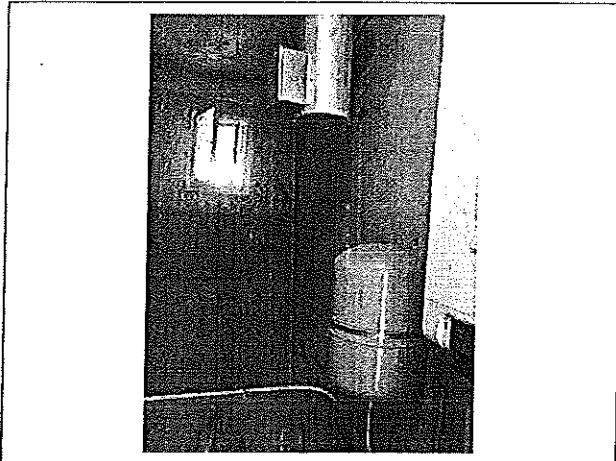
4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.



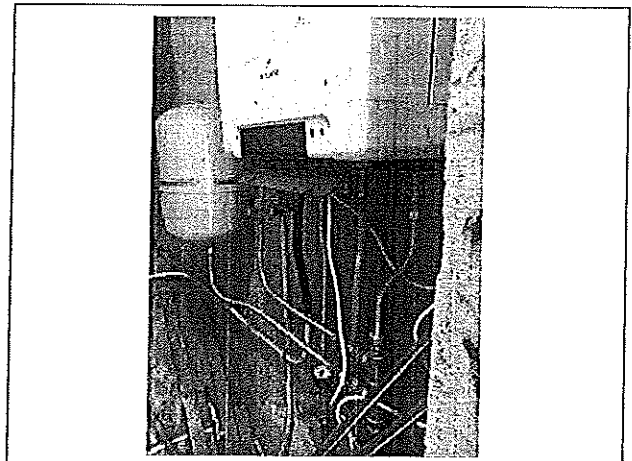
FOTÓMELLÉKLET



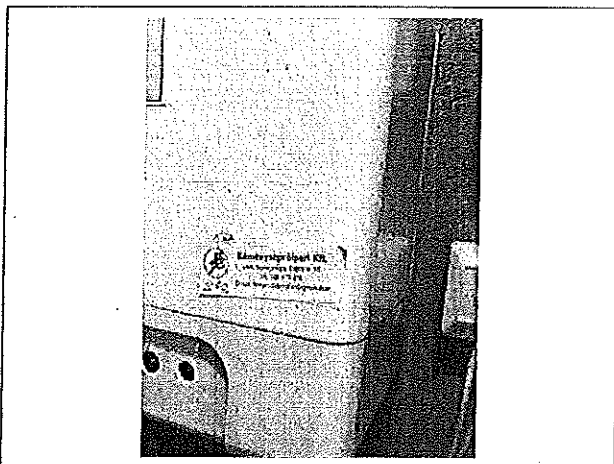
Gázórák



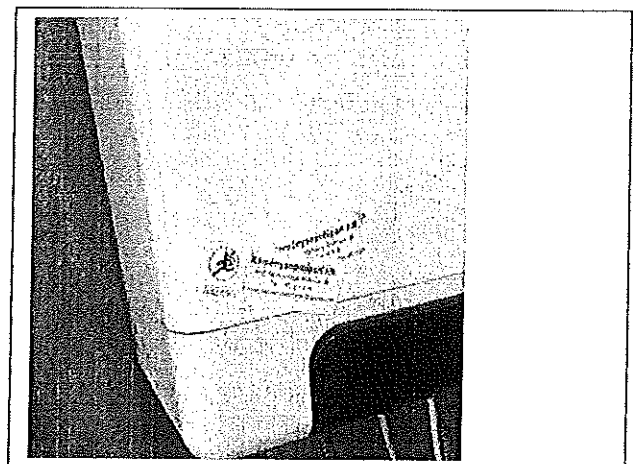
Kazánház szellőzése



Kazánház - kombi gázkazán(1) - fűtési rendszer



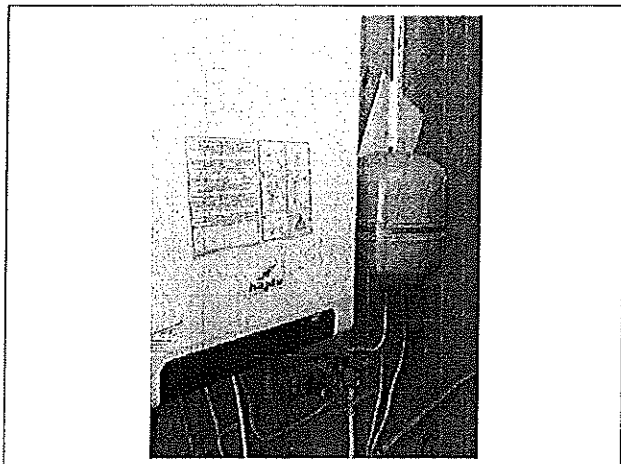
Kazánház - kombi gázkazán(1)



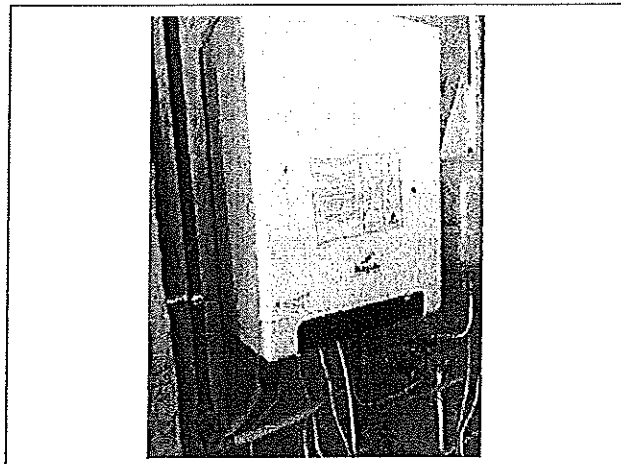
Kazánház - kombi gázkazán(2)

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

FOTÓMELLÉKLET



Kazánház - kombi gázkazán(2)



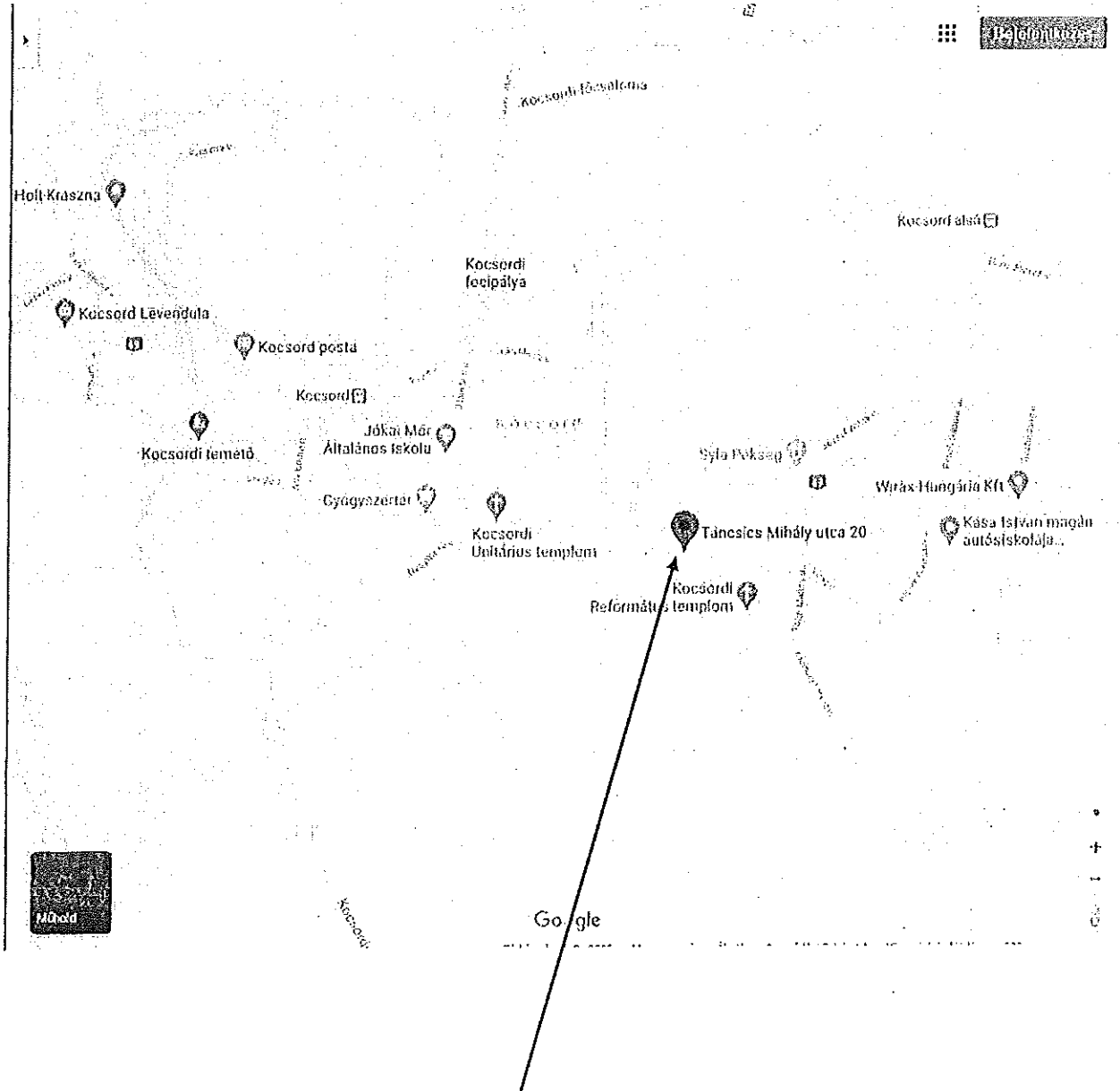
Kazánház - kombi gázkazán(2) - fűtési rendszer

4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan fotók, 2020-05-25.

## MELLÉKLET

TÉRKÉPMELLÉKLET

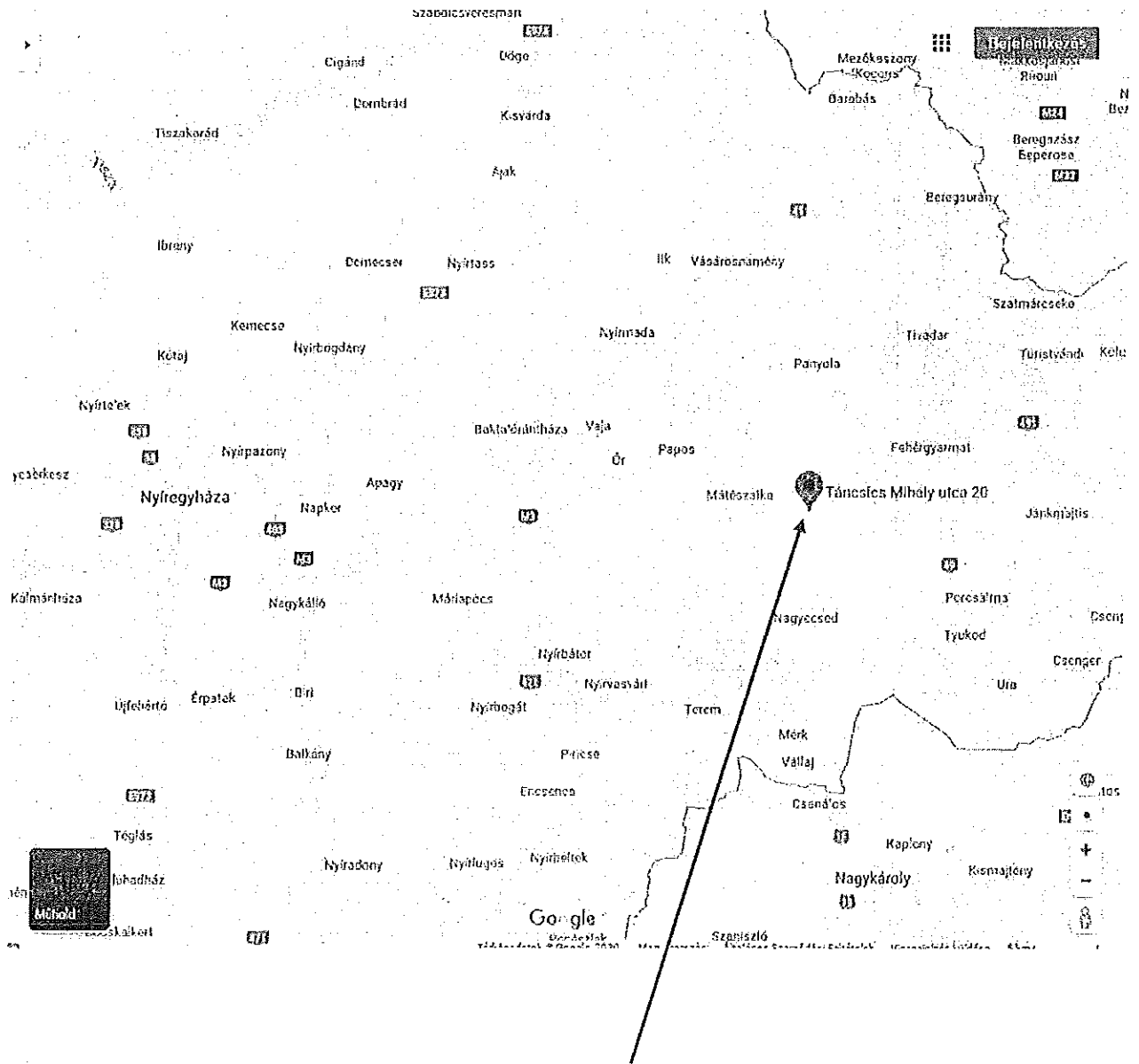
Környezet



4751 Kocsord, Tánicsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan, 2020-05-25.

TÉRKÉPMELLÉKLET

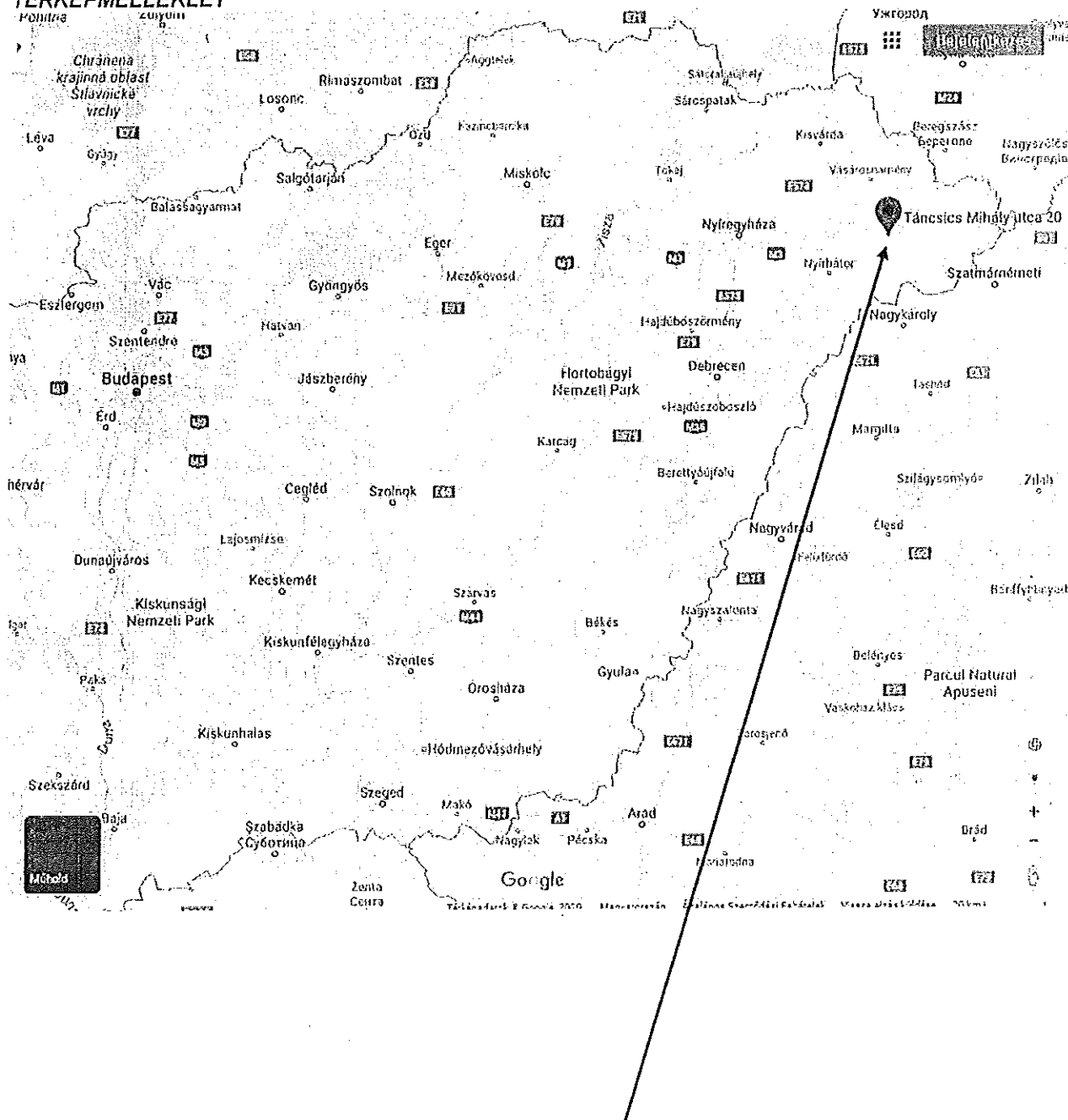
Kocsord áttekintő



4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan, 2020-05-25.



**TÉRKÉPMELLÉKLET**



**4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan, 2020-05-25.**

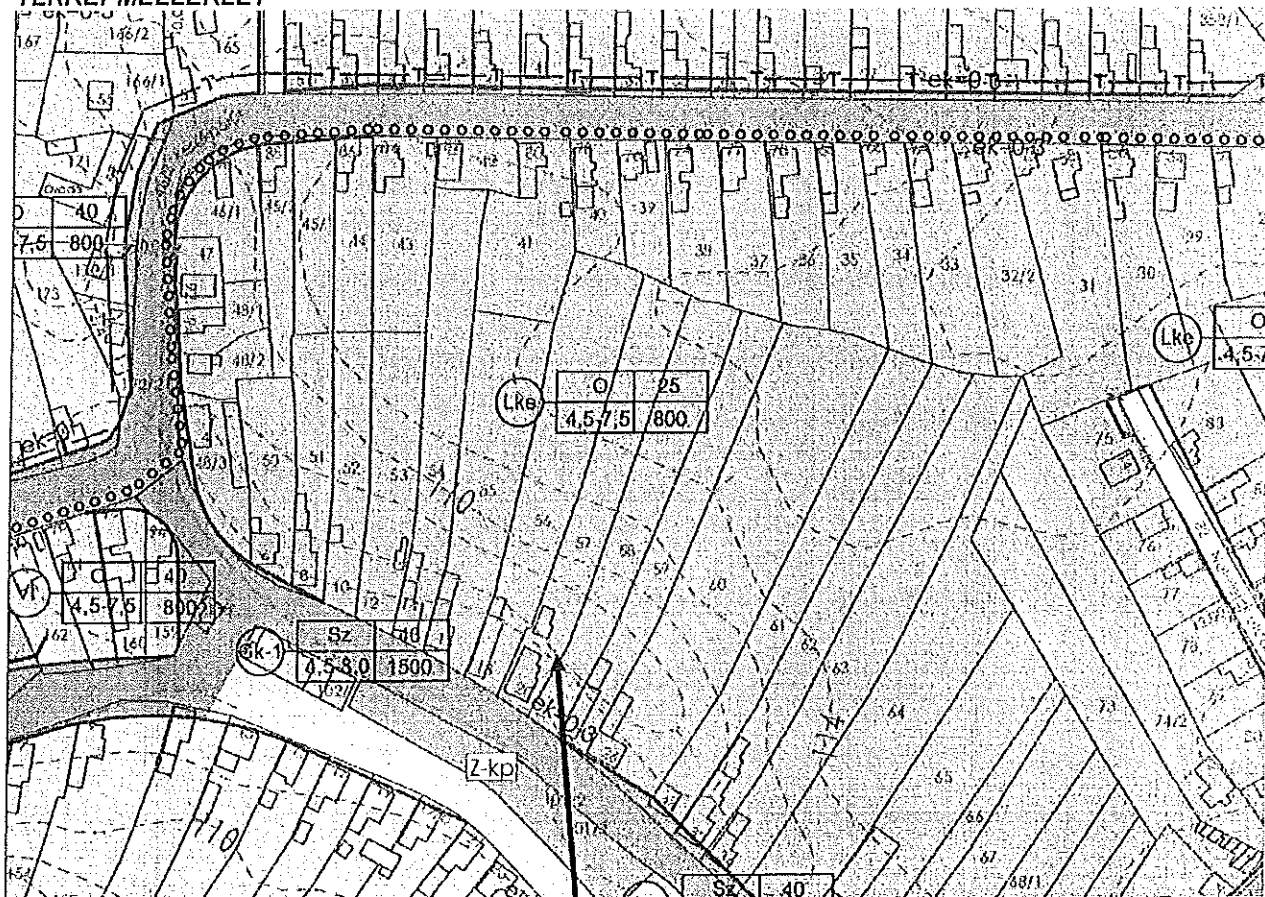
4751 Kocsord Táncsics Mihály 20. 57. hrsz. Kocsord Község Önkormányzat térképek

TÉRKÉPMELLÉKLET



4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan, 2020-05-25.

TÉRKÉPMELLÉKLET










4751 Kocsord, Táncsics Mihály utca 20. sz. alatti, 57. hrsz-on lévő lakóház, udvar, gazdasági épület, a valóságban orvosi rendelő és szolgálati lakás ingatlan, 2020-05-25.

**TÉRKÉPMELLÉKLET**


**Jelmagyarázatok, jelkulcsok:**


**Beépítésre szánt területek**

-  Földutas lakóterület építési övezete
-  Kertvárosias lakóterület övezete
-  Talajművelésközponti vegyes terület építési övezete
-  Központi vegyes terület építési övezete
-  Ipari gazdasági terület építési övezete
-  Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezete
-  Különleges területek övezete
  - Sportterület (K-sp)
  - Temető terület (K-t)
  - Kegyeleti park terület (K-kep)
  - Idénforgalmi terület (K-ij)

**Beépítésre nem szánt területek**

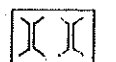
-  Zöld terület (közpark) övezete
-  Vizgazdálkodási terület övezete
-  Vasúti terület, út- vasút szintbeni átkelő
-  I. rendű közlekedési célú közterület
-  II. rendű közlekedési célú közterület
-  Gyalogút
-  Közlekedési célú terület - magánút
-  Közigazgatási határvonal
-  Belfterület határvonal
-  Belfterület módosítás határvonal
-  Megszűnő belfterület határ
-  Tervezett szabályozási vonal
-  Építési övezet határa, övezet határ
-  Műemlék és jelentőségi környezeti határa
-  Régészeti terület határa
-  Bónvási joggal terhelt terület határa
-  Távközi gerincvonal
-  Kerékpárút vonal - meglévő
-  Kerékpárút vonal - tervezett


 Elektromos vezeték és védőelvonóvonal  
külfelületen: 5,0-5,0m,  
belfelületen: 2,5-2,5m


 Terv érvényességi határa


 Védőtérület

 Építési hely

 Megtámvó híd, tervezett híd

 A terek közteljesedő zöldfelületi célra  
használandó területe

 Védett helyi művelődési emlékek

 Országos jelentőségű védett művelődési emlékek

területi használat jele	beépítési mód	beépítési %
		épmény mag.

82-82-B Megyei Közigazgatási Földhivatali Főosztály  
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3

Cida: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle műzrol

Megrendelés szám: 30005/12636/2020

2020.04.21

KOCSORD

Szektor : 53

Beltartalom 57 helyrajzi szám

4751 KOCSORD Fancsics Mihály utca 20. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	terület ha m2	kat. r. jöv. alosztály adatai	
			kat. r. jöv. k. Fill.	kat. jöv. k. Fill.
. Kivett lakóház, kávtár, gazdasági épület	0	3000	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31395/1992.02.26

jogcím: ábrsállás

jogállás: tulajdonos

név: KOCSORD KÖZSÉG ÖNKORMÉNYBATA

cím: 4751 KOCSORD Szent Iutván utca 13

törzsszám: 15731014

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 1264/3/1993 1992.02.25

Önálló önálló bejegyzés átjegyezve a 10 sz. tulajdoni lapról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 3281/1983.05.11

Önálló önálló bejegyzés 47 m2 kizajátítás Eolytán átjegyezve a 158 sz. tul. lapról az 56  
hysz-ból.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás esljából került kiadására. Mára nem  
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

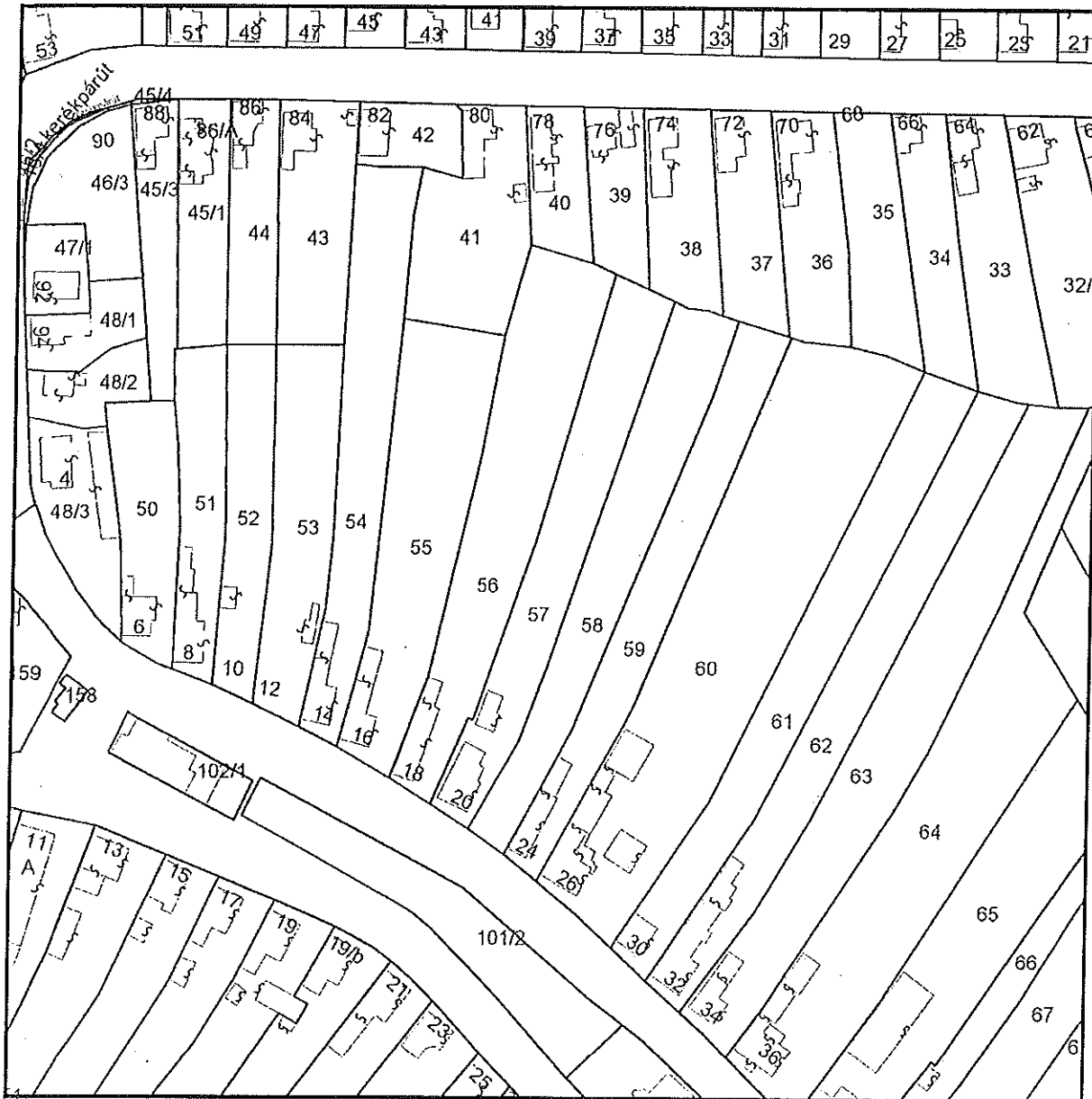
2020.05.05 09:17:58

Helyrajzi szám: KOCSORD belterület 57

Megrendelés szám: 7/451/2020

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 17891450002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

POLGÁRMESTERI  
HIVATAL

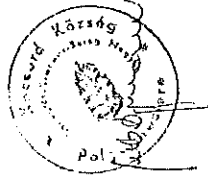
KOCSORDA SZENT Z. UT 13.SZ.

ÉRTÉKSÍMELY:

KOCSORDA KÖZSÉGI ÖK. ELNÖKE

ORVOSI  
RENDELŐ

FENNTARTÁSI ÉS  
AKADÉMIKAI ÉS  
ENYVEDÉSI TERVE



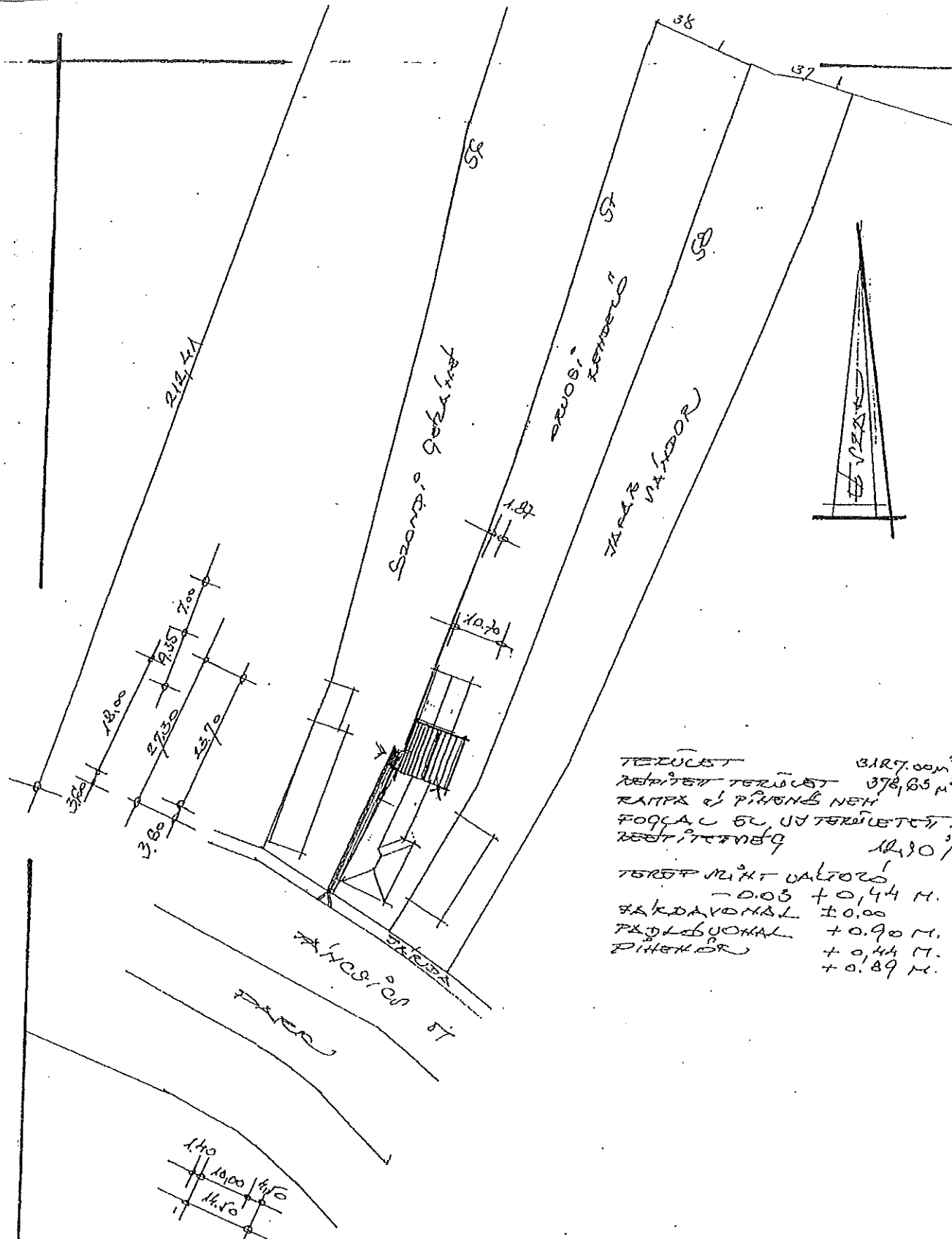
TERVEZŐ:

Pethő Sándor

okl. építőmérnök  
Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
Adószám: 73807681-1-35  
É. 2-15-0272

SZABÓ MIKLÓS  
építőipari technikus  
Adószám: 73805144-1-35  
Tel.: 06 /44/ 315-341

130/2000/4.3.7



TERÜLET 3187,00 m<sup>2</sup>  
 BÉRTETTERÜLET 378,65 m<sup>2</sup>  
 RÁTERJELT ÉS PÁRHÉNY NEM  
 FOGLAL EL A TERÜLETBŐL  
 RÉSZTÉTELNÉK 12,30 %  
 TEREFNYÍLT VÁLTOZÁS  
 - 0,03 + 0,44 M.  
 SZAKDAVONAL ± 0,00  
 FÉLDÁVONAL + 0,90 M.  
 PÁRHÉNY + 0,44 M.  
 + 0,89 M.

HELYSZÍNRAJZ  
 M 1:100

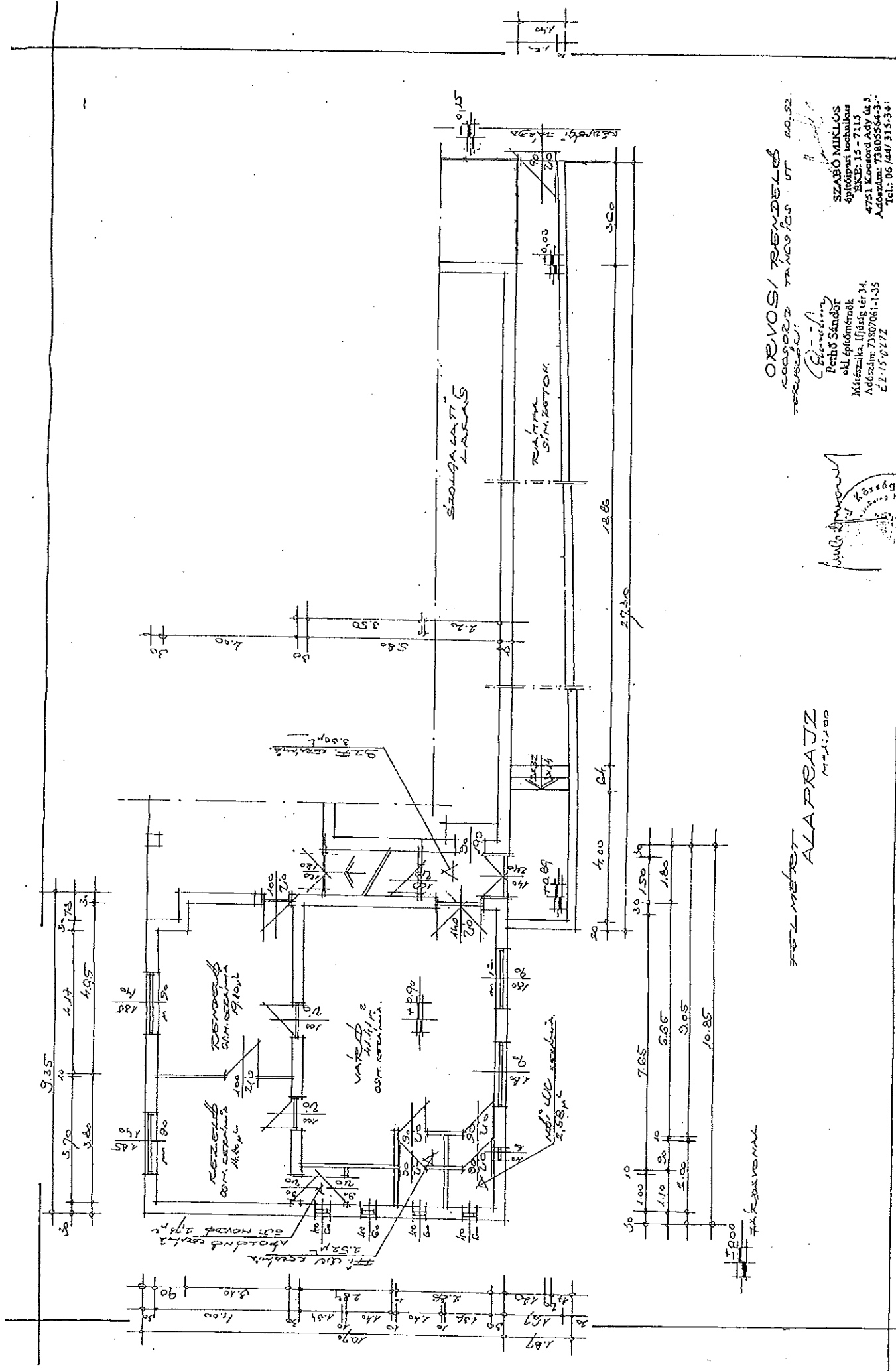


ORVOSI RENDELŐ  
 KOCSELD VÁROSHÁZ UTCA 20. SZ.  
 FENNEMARADÁS  
 ENGEDÉLYEZÉSI TERV  
 TERÜLET:

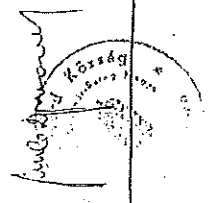
Pethő Sándor  
 okl. építőmérnök  
 Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
 Adószám: 73807061-1-35  
 É2-15-0272

SZABÓ MIKLÓS  
 építőipari technikus  
 ÉKB: 15 - 7115  
 4751 Kocsord Ady út 5.  
 Adószám: 73805564-3-35  
 Tel.: 06/44/315-341





**ORVOSI RENDELŐ**  
 KOSZORÚ TÁRSASÁG UT. 40. SZ.  
 TÓRÓKÖZ  
 (Építész) Pethő Sándor  
 önk. Építőmérnök  
 Mátészalka, Ifjúság ufr 34.  
 Adószám: 73807061-1-05  
 É.É.: 15-0272

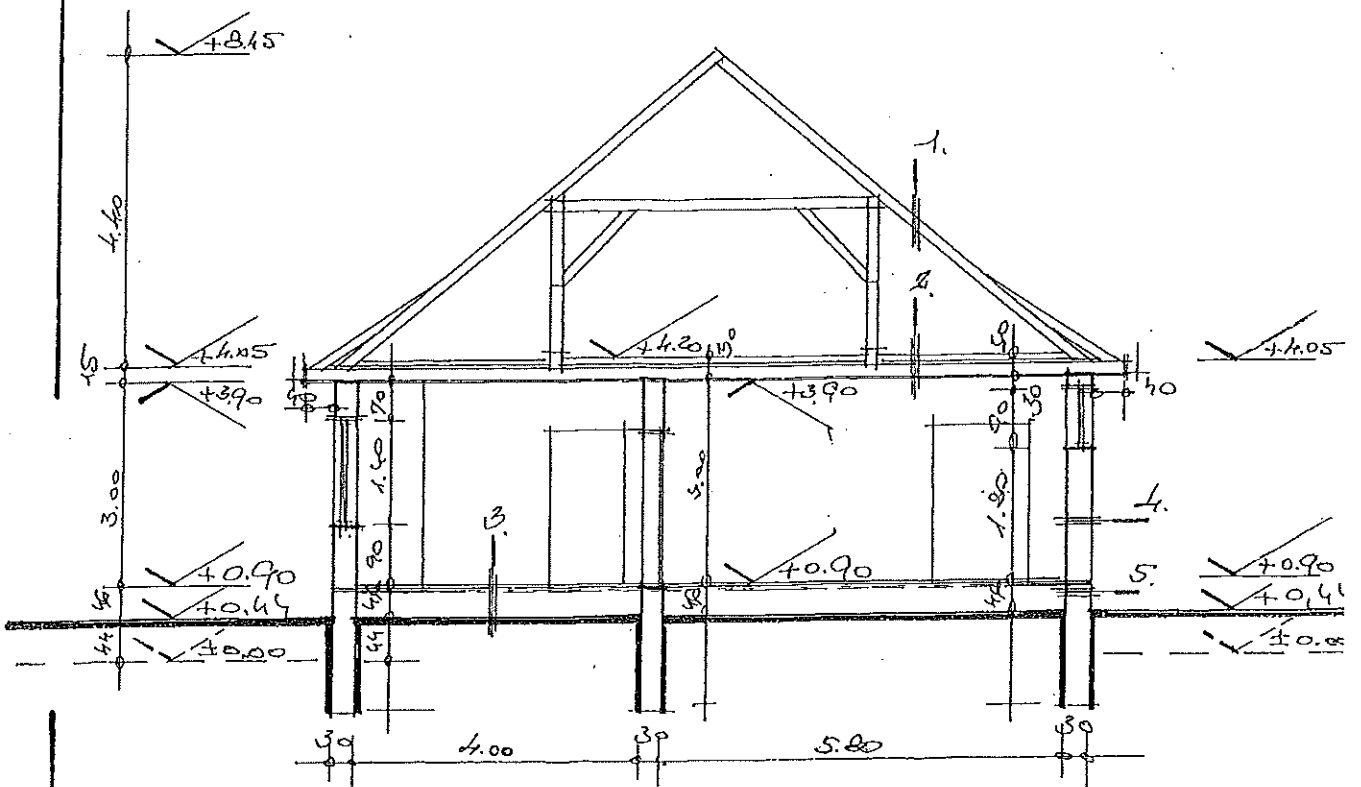


FELMÉRÉS  
**ALAPRAJZ**  
 M-1:100

1:100

1. CSEREP  
FATETELŐZÉS
2. PERITBETON  
BORÍTÓI GÉ-  
FEDÉS  
MÉNYERTŐNYOLAT 25
3. BURKOLAT  
KILAZAT  
FELÜSTÖV  
T. T. L. L. T.

4. KŐPÓR  
VÁROLAT  
TÉGLA  
VÁROLAT
5. LC. VÁROLAT  
LABALAT  
BETONKÉL.

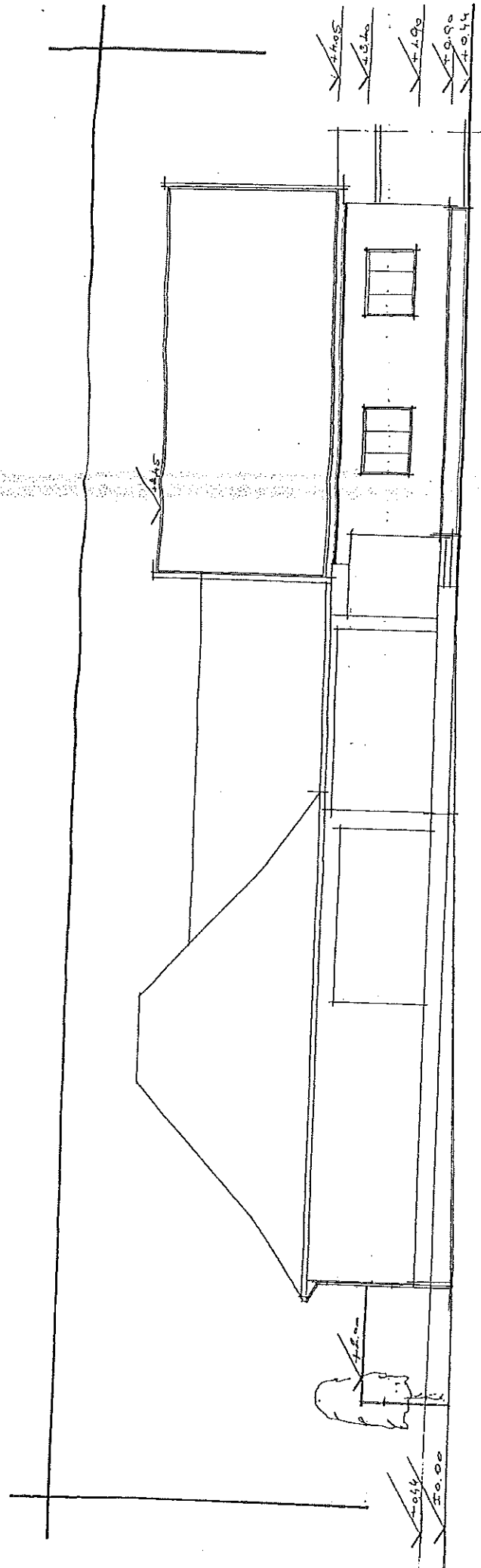


FELHÉRT  
METSZET  
M=1:100

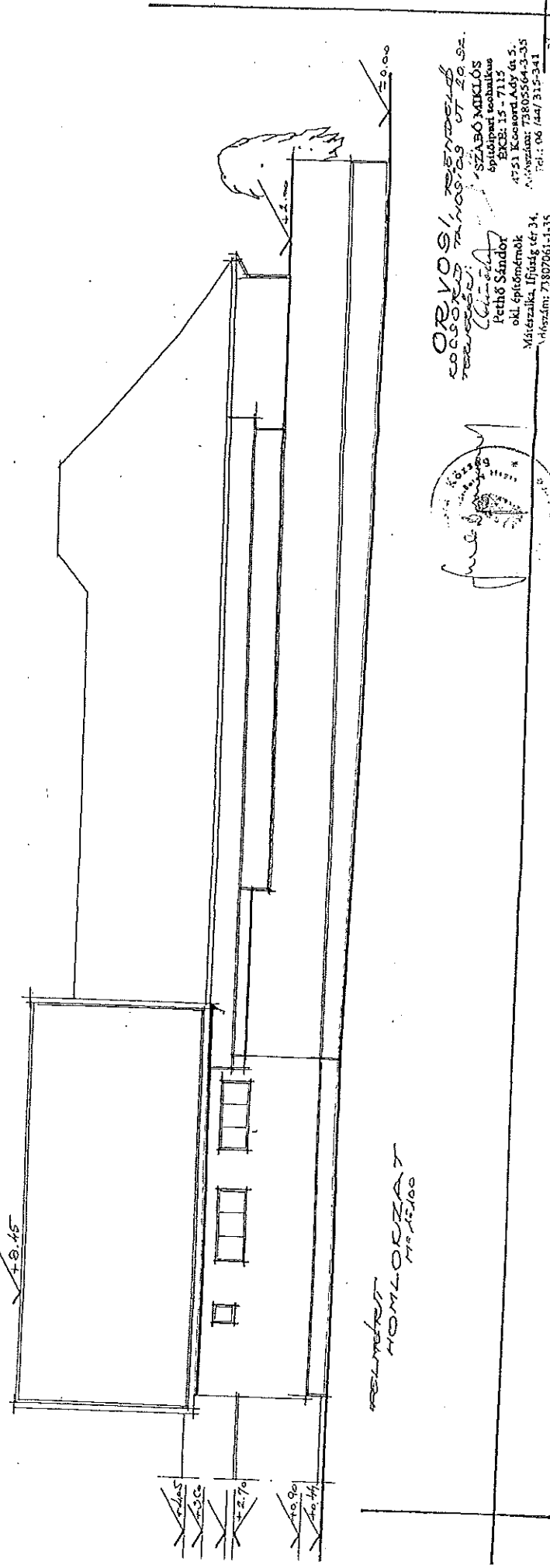


ORVOSI RENDELŐ  
KOSSORD TÁNCMŰSŐ UT. 20. SZ.  
TEREZVÁROSI  
Pethő Sándor  
okl. építőmérnök  
Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
Adószám: 73807061-1-35  
E2-15-0272

SZABÓ MIKLÓS  
építőipari technikus  
ÉKE: 13 - 7115  
4751 Kossord Ágy út 5.  
Adószáma: 73805564-3-35  
Tel.: 06/44/315-341



RELMÉRT  
HOMLOKZAT  
M=1:500



RELMÉRT  
HOMLOKZAT  
M=1:500



ORVOSI REZERVÁR  
KÖZÖSSÉGI TERVEZŐ IRODA  
SZABÓ MIKLÓS  
ÉPÍTÉSPART TISZBALKÚS  
PETHŐ SÁNDOR  
okl. építészmérnök  
Mátészalka, Ifjúgár tér 34.  
Műszáma: 73805564-3-35  
Tel.: 06 /44/ 315-341

Polgármesteri Hivatal  
Kocsord, Szent I. út 13.sz.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Kocsord, Táncsics út 20 sz. (57 Hrsz) alatt lévő Orvosi rendelő épület fennmaradás, valamint akadálymentesítés engedélyezési terve az építési engedélyezési eljárásról szóló 46/1997/XII.29/KTM rendeletben előírtak, valamint az OTÉK/253/1997.XII.20/ és az általános érvényű előírásoknak megfelelően, ill. a vonatkozó előírások és a védettséget elrendelő általános és helyi előírások és határozatok figyelembe vételével készült. Az akadálymentesítéssel a kiadott tervezési segédletet is figyelembe vettük.

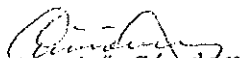
A terv az 47/1979./XI.30./MT rendelet a munkavédelemről, valamint a vonatkozó szabványok és végrehajtásra kiadott jogszabályok betartásával, valamint a 2/2002./I.23/BM rendelettel tűzrendészeti előírásainak megfelelően készült.

**FIGYELEM!**

A fennmaradásnak és akadálymentesítésnek külön közmű igénye nincs, új kémény nem készül, ezért szakhatósági nyilatkozatokat nem csatoltunk.

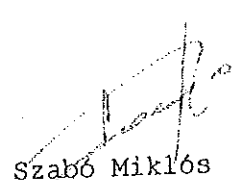
Kocsord, 2004.07.30.

Tervezők:

  
Pethő Sándor

4700 Mátészalka, Ifjúság tér 34.

É 2-15-0272

  
Szabó Miklós

4751 Kocsord, Ady u.5.

ÉKE 15-7115/04

Polgármesteri Hivatal  
Kocsord, Szent I. út 13.sz.

### Műszaki leírás

Kocsord, Táncsics út 20. szám alatt lévő Orvosi rendelő épület fennmaradásához.

Helye: Kocsord, Táncsics út 20.sz. Hrsz. 57

A jelenleg is szolgálati lakásként működő épületrész az 1976-77-es években épült.

A ma is működő Orvosi rendelő 1983-85-ös években épült hivatalos építési és egyéb engedélyekkel.

Az engedélyezett terv alapján kivitelezett rendelőre a használatba vételi engedély nem lett megkérve.

Így annak bejegyzése a földhivatalnál nem történt meg.

Az építési hatósággal történt szóbeli egyeztetés alapján fennmaradási engedélyt kér az építtető.

Az orvosi rendelő működéséhez valamennyi szakhatósági engedély rendelkezésre áll.

A rendelő beton, téglá, fa földém, fa tetőszerkezetű, cserép fedéssel ellátott jó állapotú épület.

A működéséhez szükséges víz, villany, fűtés és szennyvíz elvezetéssel is rendelkezik.

Nem rendelkezik a mai előírásnak megfelelő akadálymentesítéssel.

A fennmaradási engedélyezési eljárással erre is engedélyt kér.

#### Helységjegyzék:

- fedett közlekedő az 56-os Hrsz.-ből		47,00 m <sup>2</sup>
- szélfogó	3,3 m <sup>2</sup> ✓	
- váró	41,41 m <sup>2</sup> ✓	
- WC női	2,58 m <sup>2</sup> ✓	
férfi	2,52 m <sup>2</sup> /	
- ápolónői öltöző	2,74 m <sup>2</sup> /	
- kezelő	14,80 m <sup>2</sup> /	
- rendelő	19,10 m <sup>2</sup> /	
Összesen:	86,45 m <sup>2</sup>	

Az épület átlaga jó, ami szemrevételezéssel is megállapítható, továbbra is alkalmas az eddig is ellátott szerep betöltésére.

Az akadálymentesítést külön dokumentáció tartalmazza.

Hőtechnikai követelmények kielégítése:

A meglévő 30 cm-es téglafal és 2x2<sup>5</sup> cm-es vakolat, a falfödém alsó - felső deszkázattal 2 cm-es mennyezetvakolattal, 10 cm-es Perlitbetonnal, valamint a külső nyílászárók az MSZ 04 140/2-91 jelű hőtechnikai szabvány előírásait kielégítik. Így az épület a hőtechnikai követelményeknek megfelel.

Megjegyzés:

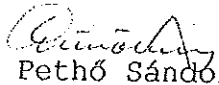
Az épület karbantartását továbbra is el kell végezni az állagmegóvás érdekében.

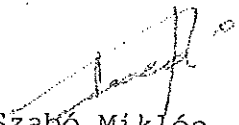
A karbantartási munkákat a tűz, a munkavédelmi, valamint a kivitelezési szabályok és szabványok betartásával kell végezni.

A felmérés az érvényben lévő előírások, valamint az OTÉ figyelembe vételével készült.

Kocsord, 2004.08.06.

Tervezők:

  
Pethő Sándor  
4700 Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
É 2-15-0272

  
Szabó Miklós  
4751 Kocsord, Ady u.5.  
ÉKE 15-7115/04

## TŰZVÉDELMI DOKUMENTÁCIÓ

Kocsord, Táncsics út 20.sz. (hrsz.: 57) alatti orvosi rendelő épületének fennmaradási engedélyezési tervdokumentációjához.

A dokumentáció az építészeti – műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII.29.) KTM. r. , a 35/1996. (XII.29.) sz. BM. rendelettel kiadott OTSZ és a tűzvédelem és a polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról szóló 2/2002. (I.23.) BM.sz. rendelet előírásai szerint készült.

### I. Alapadatok:

1. Az építmény rendeltetése: orvosi rendelő (közösségi épület)
2. A beépített alapterület : 78 m<sup>2</sup>
3. Szintek száma : 1
4. Tűzveszélyességi osztályba sorolás: „D” (Mérsékelt tűzveszélyes)
5. Az építmény előírt tűzállósági fokozata: I.-III.
6. Tényleges tűzállósági fokozat: III.

### II. Épületszerkezetek éghetőségi és tűzállósági határérték követelményei és azok érvényesülése

Épületszerkezet	Követelmény	Teljesítés
1. Teherhordó falak HB 30-as téglafal	neh. éghető th= 0,5 ó	nem é. th= 3 ó
2. Válaszfalak 10-es válaszfaltéglafal vakolva	Neh.é. Th= 0,2 ó	Nem.é. Th= 1 ó
3. Tetőtér alatti födém borított gerendafödém 2 cm vakolattal	neh. é. th= 0,5 ó	neh. é. th= 0,75 ó
4. Fedélszerkezet fa fedélszerkezet	Köz.é.	Köz.é.

A táblázatban nem szereplő egyéb épületszerkezetek:

Fedélhéjazat: követelmény a nem éghető anyag alkalmazása, a cserép tetőhéjazat ennek megfelel

Nyílászárók: éghetőségi követelmény nincs, a fa nyílászárók megfelelnek

Padlóburkolatok: a menekülési útvonalon éghető anyag nincs beépítve

Tetőfödém hő és csapadékvíz elleni szigetelése: éghetőségi korlátozás nem érinti

### III. Tűzszakasz:

1. A rendelő a szolgálati lakással együttes alapterülete: 250 m<sup>2</sup>.
2. A tűzszakasz megengedett legnagyobb területe: 2500 m<sup>2</sup>, az épület egy tűzszakasznak minősül.

### IV. Kiürítés.

#### I. szakasz:

A 2/2002. (I.23.) BM.r. 5.sz.melléklet I/6. fejezet 1. táblázata szerint  $t_{1meg} = 1,5$  perc a III-as tűzállósági fokozatú épületből, „D” tűzveszélyességi osztályú helyiség esetén. A váró helyiségében 30 fő ellátandó személy + 2 fő eü.alkalmazott jelenlétével számolva:

a.) Számítás az útvonalak hossza alapján:

Az 1 főre jutó alapterület =  $41,41 \text{ m}^2/32 \text{ fő} = 1,29 \text{ m}^2/\text{fő}$

A vízszintes haladási sebesség = 30 m/perc, a leghosszabb kivezető út hossza = 13 m

$$t_{1a} = \sum_{i=1}^n \frac{S_{i1}}{v_i} \leq t_{1meg}$$

$$t_{1a} = \frac{13}{30} = 0,43 \text{ perc} \quad \text{megfelelő}$$

b.) Számítás az ajtó átbocsátó képessége alapján:

A 140/210-es méretű ajtót figyelembe véve, a szabad nyílásszélesség: 1,20 m.

$$t_{1b} = \frac{N_1}{k\alpha_1} \leq t_{1meg}$$

$$t_{1b} = \frac{32}{44,7 \times 1,20} = 0,64 \text{ perc} \quad \text{megfelelő}$$

#### II. szakasz

Az 1. táblázat szerint  $t_{2meg} = 6$  perc a III-as tűzállósági fokozatú, „D” tűzveszélyességi osztályú épületre.

A 14,80 m<sup>2</sup> alapterületű kezelőből a várón és szélfogón át történő kiürítést számoltam

a.) A kiürítés időtartama az útvonalak hossza alapján.

$t_{1ma}$  a kezelőből számítva

$$t_{2a} = t_{1ma} + \sum_{i=1}^n \frac{S_{i2}}{v_i} \leq t_{2meg}$$

$$t_{1ma} = \frac{7}{30} = 0,23 \text{ perc}$$



Az egyes időtartamok meghatározása a kezelő ajtajától a szabadba vezető ajtóig:

Útvonal	1 főre jutó alapterület (m <sup>2</sup> )	Haladási sebesség	Útvonal hossza (m)	Időtartam (min)
váró	41,41 / 32 fő = 1,29	30 m/min	12 m	0,40
szélfogó	3,30 / 32 fő = 0,10	16 „„	4 m	0,25
Összesen:				0,65 min

$$t_{2a} = 0,23 + 0,65 = 0,88 \text{ perc} \quad \text{megfelelő}$$

b.) kiürítés időtartama a szabadba vezető ajtó átbocsátó képessége alapján.

$$t_{2c} = t_{y2} + \frac{N_3}{kx_3} \leq t_{2meg}$$

$t_{y2}$  a váró ajtajától a szabadba vezető 140/210-es ajtóig

$$t_{y2} = \frac{4}{16} = 0,25 \text{ perc}$$

$$t_{2c} = 0,25 + \frac{32}{41,7 \times 1,20} = 0,64 \text{ perc} \quad \text{megfelelő}$$

V. A szükséges oltóvíz mennyiségének meghatározása:

Az OTSZ 46.§. (6) alapján a mértékadó tűzszakasz nagysága : 250 m<sup>2</sup>. A szükséges oltóvíz 900 liter/perc, mely a Táncsics utcai NA 100-as vezetékre szerelt közterületi tűzcsapról biztosítható, a tűzcsap 100 méteren belül van.

A rendelőben 1 db ABC tűzek oltására alkalmas kézi tűzoltó készülék kerül elhelyezésre jól láthatóan és könnyen hozzáférhetően.

VI. Épületgépészet

*Tüzelő, fűtő berendezések*

Az építmény fűtése a földgázüzemű konvektorokkal történik.

*Villamos berendezések*

Villamos szerelés nem történik, a meglévő rendszer szabványossági felülvizsgálatának meglétét és megfelelőségét kell igazolni.

*Villámvédelmi berendezés*

Az épület villámvédelmi besorolása: R1·M2·T3·K1·S1·H3

A villámhárító berendezés jelölése : V0o·L0o·F0/x·B0

Villámhárító berendezést nem kell létesíteni.

VII. Tűzjelzés : telefonon történik

VIII. Az épület megközelíthetősége:

Az épület a szilárd burkolatú Táncsics útról tűzoltó gépjárművel az év minden időszakában jól megközelíthető.

"PREVENCIÓN"

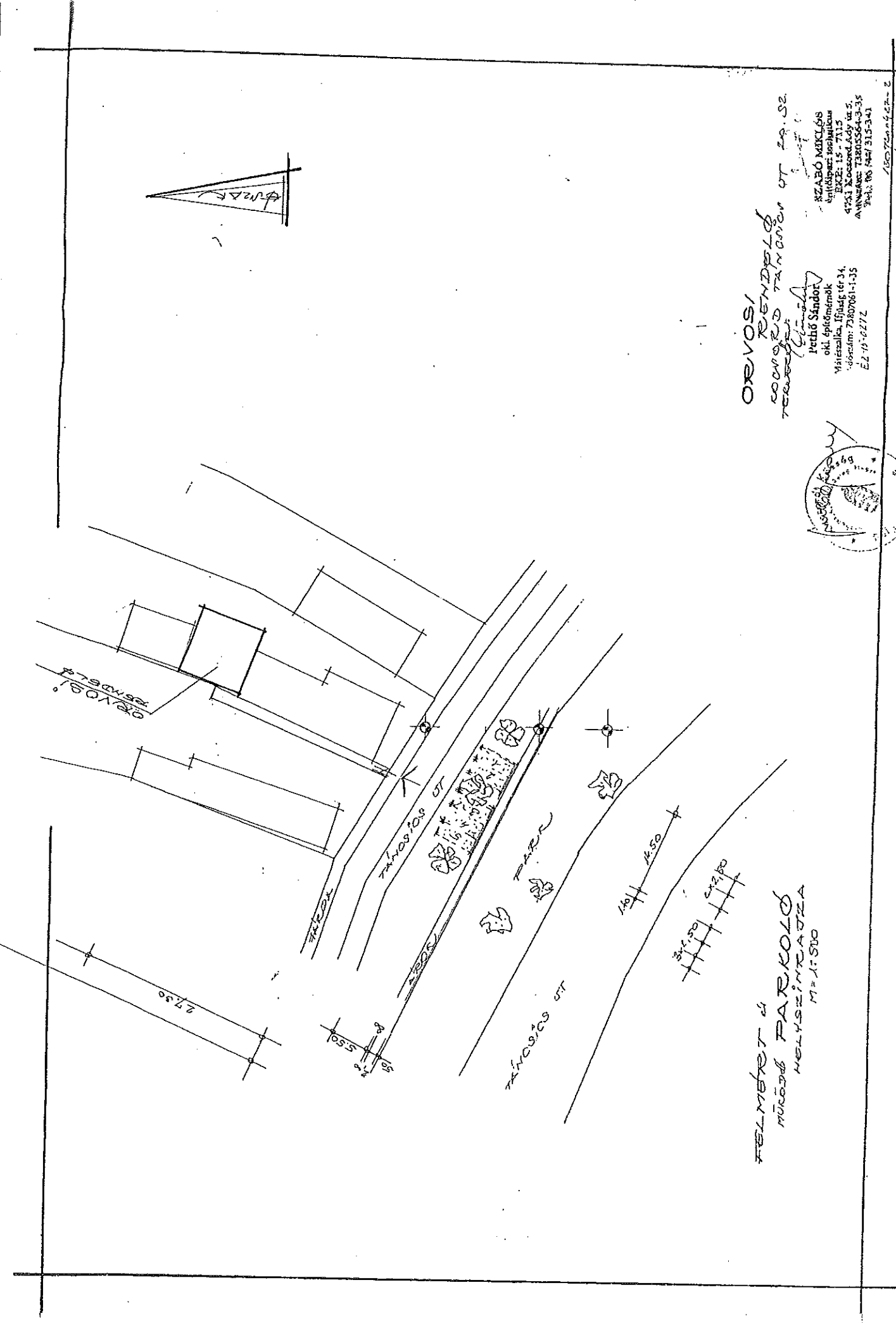
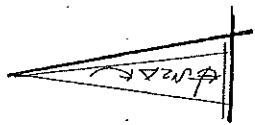
Tóth Imre

4700 Mátészalka, Semogyi B. u.7.

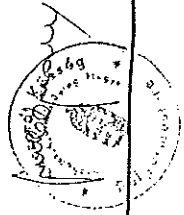
Vállalkozói szám: EV-848162

Autószám: 63634613-2-51

Számlaszám: 11744041-29900064-00000000  
tűzvédelmi szolgáltató



ORVOSI  
 RENDÉLŐ  
 2000/9 RD TÁRSAS UT 2A. SZ.  
 TEL: 71-11111  
 KZABO MAXI 655  
 Kft. (Közvetítő)  
 BKK: 15-7115  
 4253 Kocsárd Ágy ut. 5.  
 ANNUNCIUM: 73305564-35  
 Tel: 76 447 315-341  
 1507220422-2



FELMÉRÉSI  
 MŰKÖDŐ PÁRKOLÓ  
 HELYSZÍNYTERV  
 M = 1:1500

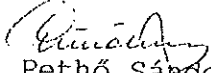
Polgármesteri Hivatal  
Kocsord, Szent I. u.13sz.


Tervezői nyilatkozat

Orvosi rendelő Kocsord, Táncsics út 20. Szám (57 Hrsz.) alatt meglévő parkoló felmérése az érvényes szakmai szabályok, szabványok, műszaki előírások és irányelvek, valamint az OTÉK figyelembe vételével készült.

Kocsord, 2004.08.08.

Tervezők:

  
Pethő Sándor  
4700 Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
É 2-15-0272

  
Szabó Miklós  
4751 Kocsord, Ady u.5.  
ÉKE 15-7115/04

Polgármesteri Hivatal  
Kocsord, Szent I. út 13.sz.

Műszaki leírás

Az orvosi rendelő felmért és üzemelő parkolóhelyéről.

Helye: Kocsord, Táncsics út 20.sz. (57 Hrsz.)  
49-es út (24+150 km)-től délkeleti  
irányban 300 m távolságra.

Az orvosi rendelő 1983-tól működik, de a földhivatalnál nincs bejegyezve, ezért fennmaradási engedély szükséges a bejegyzéséhez.

A működéshez szükséges parkoló az önkormányzat tulajdonát képző út és **park között** van kialakítva, amit a helyszínrajzon is feltüntettünk. Ez a parkoló 1983 óta működik.

Az OTÉK szerint a rendelő figyelembe vételének 2 db. a váróval együtt 5 db. parkolóhely szükséges a bútorzat levonása után. A meglévő parkoló az 5 db. helyet biztosítja a lombos fával együtt.

A parkolóhely burkolata salak, kavics, szórt kő, illetve egyéb apró törmelék ami az évek során erősen tömörítődött, parkolásra alkalmas.

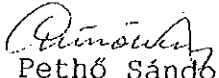
A felszíni vizet a parkoló és a PARK közötti árok elviszi, illetve azt elszikkasztja.


A felmérés a szakmai szabályok és az OTÉK figyelembe vételével készült.

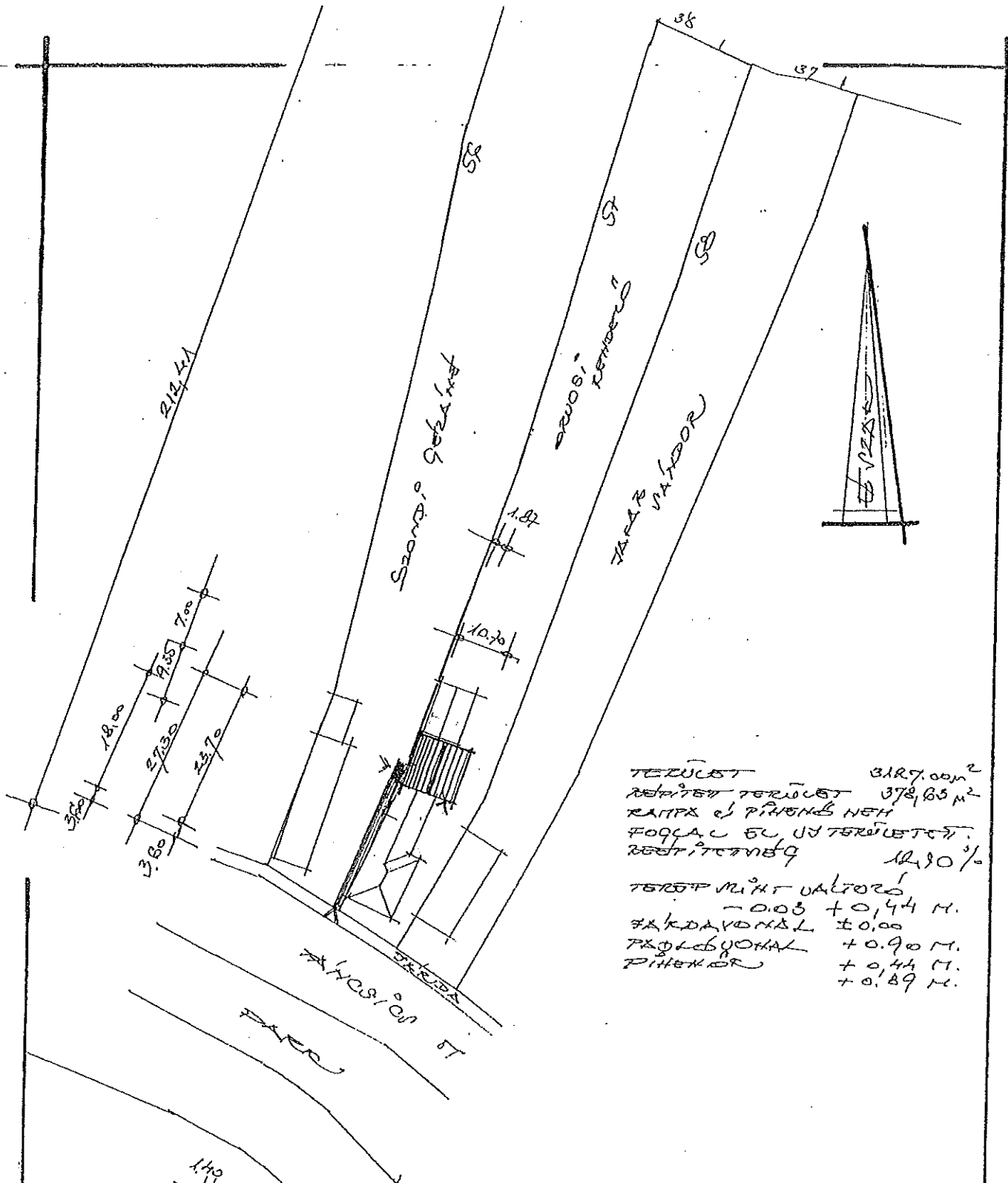
A parkoló karbantartásakor a tűz, a munkavédelmi, valamint a kivitelezési szabályok és szabványok betartása kötelező.

Kocsord, 2004.08.06.

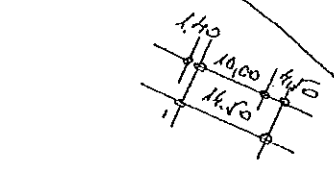
Tervezők:

  
Pethő Sándor  
4700 Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
É 2-15-0272

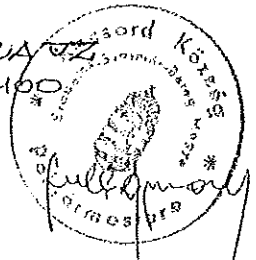
  
Szabó Miklós  
4751 Kocsord, Ady u.5.  
ÉKE 15-7115/04



TERÜLET 3127,00 m<sup>2</sup>  
 RÉSZLET TERÜLET 378,65 m<sup>2</sup>  
 RAMPÁ ÉS PÉLYHÉS NET  
 FŐFAL ÉS ÚJ TERÜLET  
 RÉSZLETÉNEK 12,20 %  
 TERÜLET MINT VÁLTOZÓ  
 -0,03 +0,44 M.  
 AKADALYMENTESÍTÉS ±0,00  
 PÉLYHŐKAL +0,90 M.  
 PÉLYHŐKAL +0,44 M.  
 PÉLYHŐKAL +0,89 M.



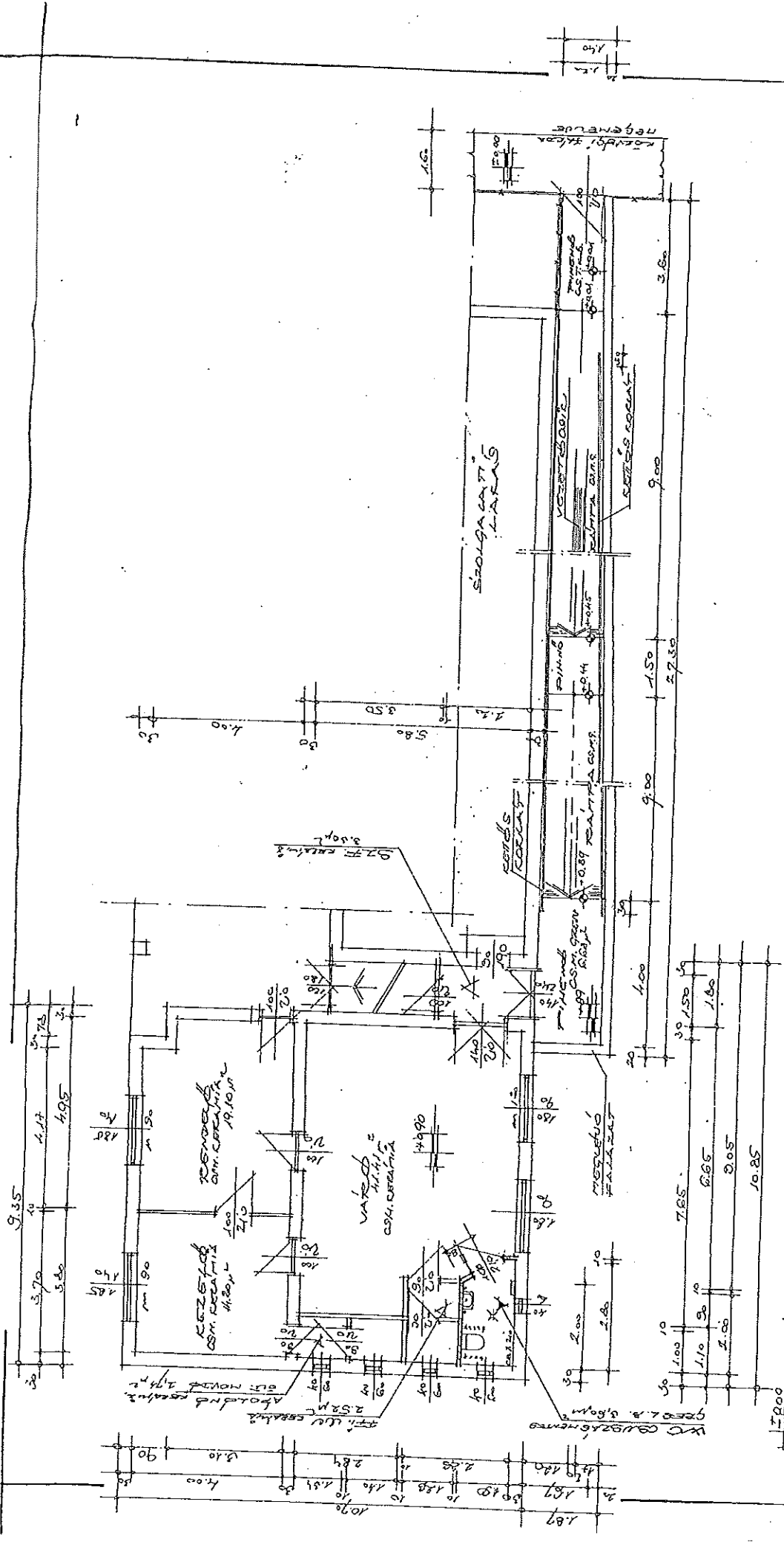
HELYSZÍNRAJZ  
 M 1:100



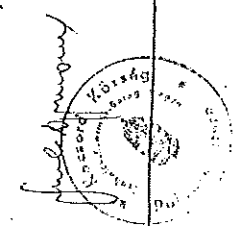
ORVOSI RENDELŐ  
 KOOSORD, TÁRSASÁG M. UT. 20. SZ.  
 AKADALYMENTESÍTÉS  
 ENGEDÉLYEZÉSI TERV  
 TERÜLET:

Pethő Sándor  
 okl. építőmérnök  
 Mátészalka, Újtság tér 34.  
 Adószám: 73807061-1-35  
 É 2-15-0272

SZABÓ MIKLÓS  
 építőipari technikus  
 ÉKE: 15 - 7113  
 4751 Koosord Ady út 5.  
 Adószám: 73805564-3-35  
 Tel.: 06 /44/ 315-341



ACADÉMIAI MÉRLEGI  
ALAPISZÁJZ  
MPL1500

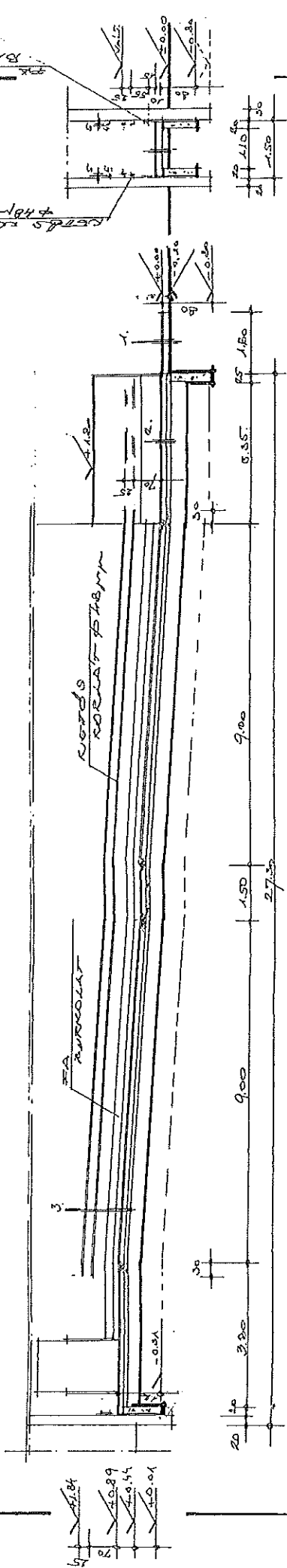


ÓRVOSI REKONSTRUKCIÓ  
KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL  
KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL  
SZABÓ MIKLÓS  
6944 Péterfy közúti  
HSE: 15-7115  
4751 Kossond ut. 5.  
Adószám: 73805264-3-35  
Tel.: 06 /44/ 315-341

Pethő Sándor  
okl. építészmérnök  
Mészáros, Ifjúkér 34.  
1187061-1-35

- 1.) Értékvesztés  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft
- 2.) 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft

- 3.) 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft  
 1.000.000 Ft

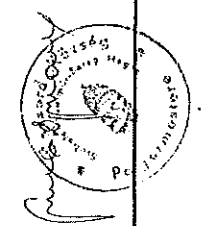


B-B

A-A

METSZETEK  
 M 1:100

ORVOSI BEMÉREK  
 KÖRÜLT BÉLÉNY 07.10.02  
 TERVEZŐ:  
 SZABÓ MIKLÓS  
 Építészeti mérnök  
 ÉKE: 15 - 7115  
 4751 Sárospatak u. 5.  
 Adószám: 7380364-3-3  
 Tel: 06/44/315-341





Polgármesteri Hivatal  
Kocsord, Szent I. út 13.sz.

### Műszaki leírás

Kocsord, Táncsics út 20.sz. (57 Hrsz) alatt működő Orvosi  
rendelő akadálymentesítéséhez.

Az épület akadálymentes közlekedése, valamint illemhelye  
nincs megoldva.

#### Telek:

- helyrajzi száma	57
- szélessége	14,50 m
- mélysége	212,41 m
- területe	3127,00 m <sup>2</sup>
- beépítettsége	12,10 %

#### Szintadatok:

- járdavonala	+ 0,00 m
- padlóvonala	+ 0,90 m
- pihenő teteje	0,44 + 0,89 m

#### Meglévő épületek:

378,63 m<sup>2</sup>

#### Tervezett: (de új helyet nem foglal el.)

- rámpák	25,74 m <sup>2</sup>
- pihenők	13,14 m <sup>2</sup>
- WC, mosdó	3,60 m <sup>2</sup>

Összesen: 42,48 m<sup>2</sup>

#### Szerkezeti leírás:

##### - bontás:

- járda
- lépcső
- meglévő WC válaszfala
- burkolat.

A törmeléket csak az önkormányzat által kijelölt helyre szabad  
szállítani, ill. tárolni.

- alapozás: C10-32/KK min. kavicsbeton.

- lábazat: C12-24/KK min. kavicsbeton.

- aljzat: C16-16/KK min. kavicsbeton Ø 4,5-es 15x15-ös térháló  
betéttel.

- szegély: az aljzattal együtt vagy a burkolat (járófelület)  
fölött 10 cm magasan 1"-os feketeecső egyszeri és kétszeri  
színfedő mázolásal kell készíteni.

##### - burkolat:

- pihenők csúszásmentes, anyagában színezett lapokból kell  
készíteni.
- rámpa, csúszásmentes térkővel az indulásnál és  
érkezésnél, valamint a lejtő hossz tengelyében 30 cm-es  
csíkot kell kialakítani eltérő színnel.

- **víznyelőrács:** a rámpa elején ACÓ típusú víznyelőt kell beépíteni.
- **korlátok:** Ø 4,5-5 cm átmérőjű műanyag bevonatú csőből vagy 5 cm-es átmérőjű akácból kell készíteni.
- **élvédők:** a sarkoknál kemény fából.
- **kapaszkodók:** REHAB. Típusú WC-nél lehajtható, mosdónál fix.
- **küszöbök:** 2 cm-nél nem lehetnek magasabbak. Az épület adottsága miatt különálló WC-k kialakítására nincs lehetőség, ezért a meglévő átalakításával kerül kialakításra az akadálymentes WC.
- **WC:** válaszfala GKF gipszkaron. CD vázkerettel, ásványgyapot hang és hőszigeteléssel.
- **ajtó:** mérete 100x210-es fa egyszeri alap és kétszeri színfedő mázolással készül.
- **burkolat:** csúszásmentes anyagában színezett 20x20-as lapokból, fal 15x20-as élvédőkkel 2,10 m magasan.
- **villanyszerelés:** a helyiség általános és káprázatos mentes legyen, különösen a tükörnél, a WC-nél elérhető távolságra ajánlatos segélyhívót kialakítani.
- **vízszerezés:** A WC 46-48 cm magasságú legyen, a mosdó 86 cm. A lehajtó kapaszkodó 75 cm. A fix 80 és 140 cm között. A helyiségben ajánlatos központi összefolyót beépíteni.

**Gépészet:**

- villany meglévő hálózatról
- víz meglévő hálózatról
- szennyvíz meglévő bekötéssel
- fűtés meglévő rendszerről
- felszíni víz a víznyelő rácson keresztül a meglévő árok rendszerbe, ahol az elszikkad
- szellőzés az ablakon keresztül.

**Megjegyzés:**

Az **alapárok** mélységét minimum - 0,8 m-re kell levinni, amennyiben itt nem lenne teherbíró a talaj, úgy a teherbíró talajig kell süllyeszteni.

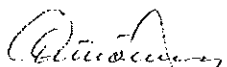
A **faanyagot** szabás, illetve beépítés előtt „TETOL FB”-vel láng és gombamentesíteni kell.

A **kivitelezés** során az idevonatkozó tűzvédelmi, munkavédelmi, és kivitelezési szabályok és szabványok betartása kötelező.

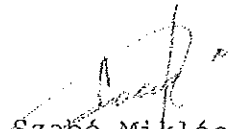
A **terv** az érvényben lévő előírások, valamint szakmai szabványok betartásával készült.

Kocsord, 2004.08.06.

Tervezők:

  
Pethő Sándor

4700 Mátészalka, Ifjúság tér 34.  
É 2-15-0272

  
Szabó Miklós

4751 Kocsord, Ady u.5.  
ÉKE 15-7115/04

6./ Az orvosi szolgálati lakásnak, mint felépítmények forgalmi értékelése az alapterületre

számítottan:

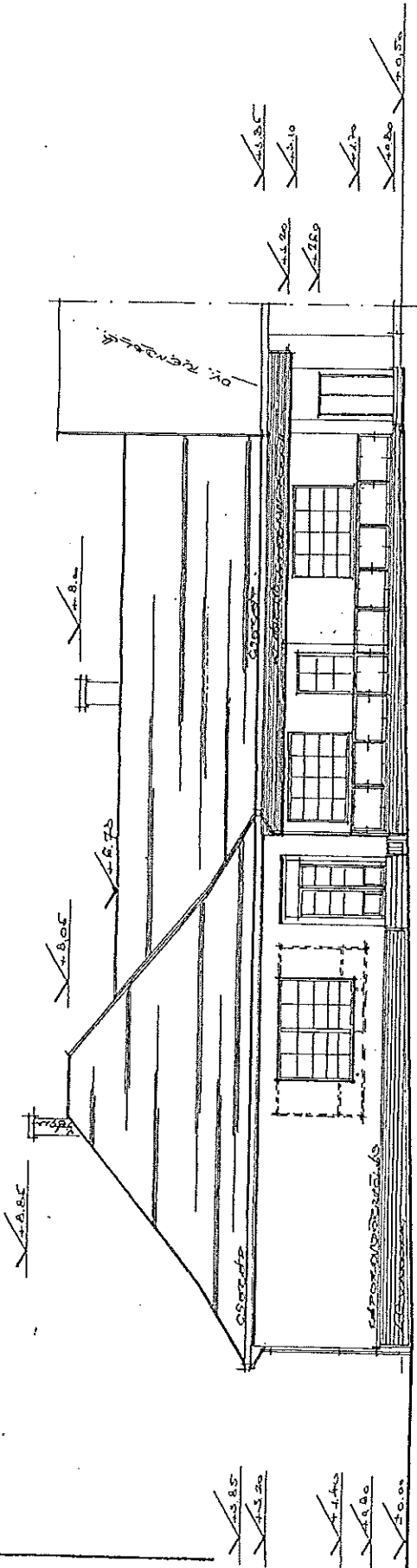
6.1./ Szolgálati lakás:

- bruttó alapterület:  $89,00 \text{ m}^2$  + fedett terasz  $21,20 \text{ m}^2$  + pince  $20,00 \text{ m}^2$

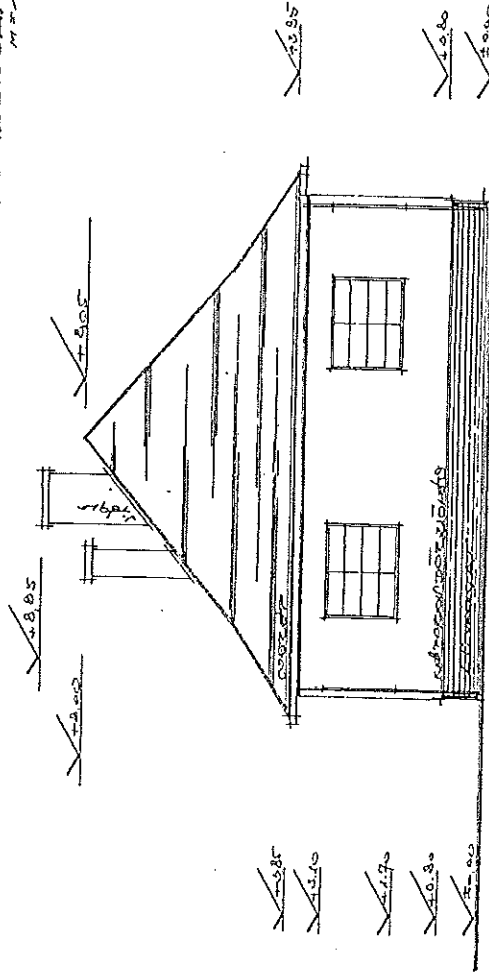
- helyiségek száma: 10 db melyek:

1. szoba:	21,10 m <sup>2</sup> lamináltlap
2. szoba:	23,00 m <sup>2</sup> lamináltlap
3. szoba:	20,20 m <sup>2</sup> lamináltlap
4. közlekedő:	8,20 m <sup>2</sup> m. mozaik
5. f.szoba és wc.:	7,40 m <sup>2</sup> csempe
6. főző konyha:	4,40 m <sup>2</sup> csempe
7. étkező:	20,40 m <sup>2</sup> m. mozaik
8. lakó et:	2,10 m <sup>2</sup> m. mozaik
9. szoba:	18,90 m <sup>2</sup> parketta
10. kamra:	<u>12,80 m<sup>2</sup> csempe</u>

Összesen: 138,50 m<sup>2</sup> vegyes burkolat



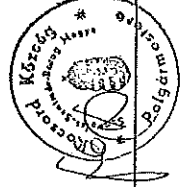
RELMÉLET  
D-1 HOMLOKFEJLET  
M.F. 1/20



RELMÉLET  
D-1 HOMLOKFEJLET  
M.F. 1/20

RELMÉLET  
D-1 HOMLOKFEJLET  
M.F. 1/20

ÉSZLELŐ:  
DNYORMÁNYZAT  
KÖZÖSSÉGI SZENT J. UT 13. 02.  
PÉRENYÉ



SZABOLCS-SZATMÁR ÉS BEREG MEGYEI KÖZPONTI KORMÁNYHIVATAL  
BKE: 13-7119  
4753 Kocsárd A. Út 13. sz.  
A. számú: 73805564-5-35  
Tel.: 06 /44/ 315-341





10 100 000 Ft

10/11/12

#### A hirdetésről

Szobák	5 szoba
Ár/m <sup>2</sup>	50 500 Ft
Terület	200 m <sup>2</sup>
Emelet	1 emeletes épület
Találat	április 27.

Csodalatunkon sütiket (Cookies) használunk a felhasználói élmény növelésének érdekében. Weboldalunk böngészésével elfogadod ezen sütik használatát. [+ Információ](#)

10/11/12

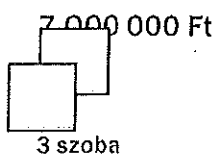
## Két lakrészes nagy ház nagy kerttel - Kocsord, Szabolcs-Szatmár-Bereg - Ház

Kocsordon, központi helyen, Iskola, vasútállomás, buszmegálló,, Coop Áruház közelében eladó egy 200 nm-es, két külön bejáratú részből álló, 4 + 2 szobás, tágas, világos ház nagy telekkel, kerttel. A ház 1980-ban át lett építve téglafalazattal. Fűtését vegyesüzemű kazán adja, melyet két működő cserépkályha egészít ki. A ház utcai részén három szoba van. Közülük kettő külön bejáratú. A szobák utcai mérete 5m, 4,5 m és 3 m. Parkettásak, a legkisebb szoba padlózatát cserélni kell. A ház bejárata üvegfallal kiegészített kétszárnyú ajtón történik. Innen egy . 3m x 6m méretű hallba lépünk. Ennek végén nyílik a zuhanyzóval, káddal egyaránt rendelkező fürdőszoba. Innen ajtóval leválsztható Wc. A hallból nyílnak a szobák is. Balra a három utcai szoba, a bejárathoz képest jobbra egy udvari szoba 5m x 4,5 m. A hallból jobbra, L alakban egy folyosóval folytatódik a ház. Jobbra konyha és étkező, balra egy 8 nm-es tároló, mögötte

### Elhelyezkedés

> Kocsord Kocsord Szabolcs-Szatmár-Bereg Szabolcs Szatmár Bereg,Kocsord

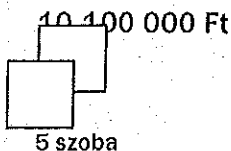
### Hasonló hirdetések



95 m<sup>2</sup>

Eladó Családi ház Kocsordon

vályog építésű ház

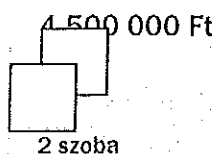


200 m<sup>2</sup>

1 emeletes épület

Két lakrészes nagy ház nagy kerttel - Kocsord, Szabolcs-Szatmár-Bereg - Ház

> Kocsord Kocsord Szabolcs-Szatmár-Bereg Szabolcs Szatmár Bereg,Kocsord



50 m<sup>2</sup>



8 000 000 Ft



#### A hirdetésről

Szobák	4 szoba
Ár/m <sup>2</sup>	53 333 Ft
Terület	150 m <sup>2</sup>
Emelet	1 emeletes épület
Találat	február 9.

Oldalunkon sütiket (Cookies) használunk a felhasználói élmény növelésének érdekében. Weboldalunk böngészésével elfogadod ezen sütik használatát. [+ Információ](#)





## Kocsordon családi ház eladó! - Kocsord, Szabolcs-Szatmár-Bereg - Ház

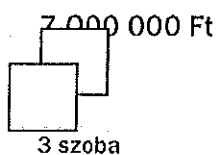
Eladó családi ház frekventált helyen, Kocsordon akár két generáció részére is. Mátészakától 4km. A nyolcvanas években bővített, az épületben sok lehetőség van, akár két irányból is megközelíthető. Át tartásra is alkalmas melléképületekkel garázs különbejáratú műhely. Az épület alkalmas Csok és egyéb lakáscélú kedvezmények igénylésére is. Vannak rajta felújításra szoruló részek. Az udvaron ásott kút és egy fából készült pajta és pince is van. Kérem az Ingatlanközvetítők csak vásárlás céljából keresennek. 0630 7387916. 0670 4294023 Köszönöm, hogy megtekintette a hirdetésem. Helység: Kocsord Kategória: Ház Szobák száma: 4 szoba Állapot: Jó állapotú Fűtés típusa: kandalló-cserépkályha Szintek száma: 1 Lift: Nincs Ingatlan típusa: egyéb Erkély, terasz: Van Bútorozott-e: megegyezés szerint Parkolás: Garázsban Tulajdonjog/ bérleti jog: Tulajdonjog Méret: 150 m<sup>2</sup> Kert mérete: 1200 m<sup>2</sup>

### Elhelyezkedés

> Kocsord > Szent István u Kocsord Szabolcs-Szatmár-Bereg Szabolcs Szatmár Bereg, Kocsord



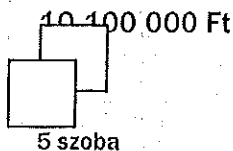
### Hasonló hirdetések



95 m<sup>2</sup>

Eladó Családi ház Kocsordon

vályog építésű ház

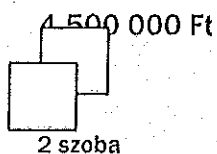


200 m<sup>2</sup>

1 emeletes épület

Két lakrészes nagy ház nagy kerttel - Kocsord, Szabolcs-Szatmár-Bereg - Ház

> Kocsord Kocsord Szabolcs-Szatmár-Bereg Szabolcs Szatmár Bereg, Kocsord



50 m<sup>2</sup>



□ □ □ □ □ □ □ □

7 000 000 Ft

hírdetés

### A hirdetésről

Szobák	3 szoba
Ár/m <sup>2</sup>	73 684 Ft
Terület	95 m <sup>2</sup>
Megépítés időpontja	1926
Találat	május 22.

Oldalunkon sütiket (Cookies) használunk a felhasználói élmény növelésének érdekében. Weboldalunk böngészésével elfogadod ezen sütik használatát. [+ Információ](#)

© 2019

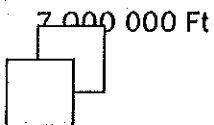
## Eladó Családház Kocsordon

Eladó egy 95m<sup>2</sup> családi ház Kocsordon csendes utcában, közel a Főúthoz. Az épülethez tartozik 25m<sup>2</sup> garázs. Az ingatlanhoz tartozik hatalmas kert, melyben gyümölcsös lett telepítve. Fűtésről konvektor és cserépkályha gondoskodik. A házat kívülről nemes vakolattal látták el. Fiatal pároknak, családok részére illetve üzlethelyiség kialakításra kiválóan alkalmas. Egy kis fantáziával igazán csodás kis otthonná varázsolható! Hasonló ajánlatok Eladó Üzlethelyiség Gyűrén 7 200 000 Ft Eladó Családi Ház Kocsordon 6 500 000 Ft Ingatlan, Biztosítás, Hitel

### Elhelyezkedés

vályog építésű ház

### Hasonló hirdetések



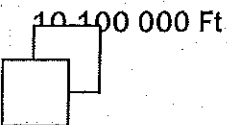
7 000 000 Ft

3 szoba

95 m<sup>2</sup>

Eladó Családház Kocsordon

vályog építésű ház



10 100 000 Ft

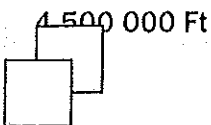
5 szoba

200 m<sup>2</sup>

1 emeletes épület

Két lakrészes nagy ház nagy kerttel - Kocsord, Szabolcs-Szatmár-Bereg - Ház

> Kocsord Kocsord Szabolcs-Szatmár-Bereg Szabolcs Szatmár Bereg,Kocsord



1 500 000 Ft

2 szoba

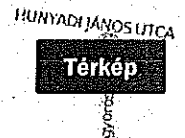
50 m<sup>2</sup>

1 emeletes épület

Eladó ház Szatmárcsekén 06 70 313 80 78 - Kocsord, Szabolcs-Szatmár-Bereg - Ház

## Kocsord, Mogyorós utca 3.

Eladó családi ház



Alapterület  
**120 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**3 797 m<sup>2</sup>**

Szobák száma  
**3**

Ár  
**8,5 millió Ft**

Kérem, ingatlanközvetítők ne keressenek!  
**06 30 289 ...**

Megosztom

Kinyomatom



Elrejttem

Jelentem a hirdetés

Azonosító: 30032666

### Eladó családi ház

Ingatlan állapota	közepes állapotú	Akadálymentesített	nem
Építés éve	1950-1980 között	Fürdő és WC	egy helyiségben
Komfort	összkomfortos	Kilátás	nincs
Energiatanúsítvány		Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei		Pince	van
Fűtés	gáz (konvektor), cserépkályha	Parkolás	nincs

Kocsord településen eladó egy 3797 m<sup>2</sup> -es telken elhelyezkedő, 120 m<sup>2</sup> -es alapterülettel rendelkező összkomfortos, 3 szobás közepes állapotú családi ház melléképületekkel. Fűtése cserépkályha és gáz, fürdőszoba és WC egy helyiségben, tartozik még hozzá egy terasz, mely 8 m<sup>2</sup>.

Az ingatlan tetőtere nem beépíthető, belmagassága 3 m alatti.

A telken található még egy nyári konyha is.

### Térkép

Fényhozam Közvilágítás Üzemeltető és Karbantartó Kft.

Kocsord Község Önkormányzata  
Bakos Róbert polgármester úr részére  
Kocsord  
Szent István út 13. sz.  
4751

Érkezési dátum	2020.06.02
Kezelti dátum	2020.06.02
Munka száma	4/2541-2/20
Munka elvégzése	2020.06.02

**Tárgy: árajánlat a közvilágítás üzemeltetésére, karbantartására**

Tisztelt Polgármester Úr!

2020. május 25.-i személyesen történt megbeszélésükre hivatkozva ismertetjük Önökkel Cégünk, a Fényhozam Kft. tevékenységét, közvilágítási berendezések, szerkezetek aktív elemeinek karbantartására vonatkozó kedvezményeit, valamint mellékeljük a Közvilágítási karbantartási, Közvilágítás villamos energia ellátási Szerződést, mely további részletes kínálatunkat tartalmazza.

Vállalkozásunk, a Fényhozam Közvilágítás Üzemeltető és Karbantartó Korlátolt Felelősségű Társaság 2009. évben alakult meg, kimondottam az Önkormányzatok által kötelező feladatként működtetett közvilágítás aktív elemek karbantartására. 2009 óta folyamatosan jelen vagyunk a Településeken, mint közvilágítás üzemeltetője és a pontos, megbízható munkánknak köszönhetően, minden évben bővítjük ellátott Településeink számát. Immár Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyében közel 32.000 db közvilágítási lámpatest üzemeltetésének feladatait látjuk el, mely 128 db szerződött Önkormányzati partnert jelent. (Településlista weblapunkon megtekinthető: [www.fenyhozam.hu/parnereink](http://www.fenyhozam.hu/parnereink) ) Önökhöz legközelebb lévő települések listája: Fehérgyarmat Önkormányzata, Géberjén Önkormányzata, Ökörítőfülpös Önkormányzata, Ura Önkormányzata.

Minden szükséges és előírt engedéllyel rendelkezünk, mely a közvilágítás javításához szükséges és elengedhetetlen:

FAM (Feszültség alatti munkavégzés) technológiai előminősítés száma: 112161-15/2012., 4111216-268/2015.

MEKH (Magyar Energetikai és Közmű Szabályozási Hivatal) engedély, határozat száma: 1557/2013.

Cégünk csak éjszakai javítást eszközöl, mely azt jelenti, hogy csak a felkapcsolt közvilágítási hálózaton, üzemidőben végzi a javítási munkálatokat, nappali bekapcsolással nem terheli közvilágításuk fogyasztását. Tapasztalati úton biztosan mondhatom, hogy az éjszakai hibajavítás kapcsán sokkal hatékonyabb a bejelentésen kívüli hibás lámpatestek feltárása és a hiba azonnali megszüntetése.

Végül a legfontosabb megemlíteni vezetőink villamos energia piacon megszerzett szakmai tapasztalatát, a közvilágítás javításához szükséges saját kosaras emelő gépjárműveket, valamint a szerelő kollégák több évtizedes szakértelmét, melyek egy megbízható, lelkiismeretes és hiteles Vállalkozás alapjait alkotják.

Amennyiben Testületük úgy dönt, hogy a Fényhozam Kft-t választja a Településükön levő közvilágítási berendezések, szerkezetek aktív elemeinek karbantartására, úgy Társaságunk minden szükséges dokumentációt elkészít, mely az üzemeltető személy változásának bejelentéséhez szükséges és előírt. Önkormányzatuknak semmilyen plusz költséget, feladatot nem jelent az üzemeltető váltása.

Fényhozam Közvilágítás Üzemeltető és Karbantartó Kft.

Az eddig leírtak fényében összegezném a kedvezményeinket és az Önöknek kínált lehetőségeket.

A Fényhozam Kft. 2020.08.01.-től vállalná, eme tevékenységre irányuló Önkormányzati megbízás mellett, az aktív elemeinek a karbantartását, az alábbi kedvezmények és költségcsökkentések figyelembevételével.

Közvilágítás aktív elemek karbantartása szerződésre vonatkozó számszaki adatok 2020.03. havi számla adatok alapján:

- jelenlegi üzemeltetőjük 2020. évi karbantartási díja: 2.760 Ft/db/év + ÁFA azaz havi 153.055 Ft bruttó összeget jelent.
- Fényhozam Kft. 2020.08.01. napjától számlázandó karbantartása díja: 2.250 Ft/db/év + ÁFA azaz havi 124.778 Ft bruttó összeget jelent, mely 22,5 % garantált költségmegtakarítást eredményez Önkormányzatuk költségvetésében.

Továbbá csökkentettük a javítási határidőket az E.ON Üzletszabályzatában rögzítettekhez képest, ezen pontos időpontokat szerződésünk 4.3 bekezdésében kerültek rögzítésre.

Amennyiben a szerződéses időszakban a település közvilágítás korszerűsítést hajt végre, úgy semmilyen kötbér, időarányosan fizetendő díj nem fogja terhelni Önkormányzatukat, ennek írásos része, karbantartási szerződésünk 16.1 bekezdésében lett részletezve.

Közvilágítás villamos energia ellátási szerződés, mivel az Önkormányzat E.ON Night tarifában van, így az üzletszabályzat alapján, minden év 01.01. napjára mondható fel a szerződés, így Önkormányzatuk és Társaságunk között leghamarabb 2021.01.01. napjával indítható a szerződés időszak.

Közvilágítás villamos energia ellátásra vonatkozó számszaki adatok 2020.03. havi számla adatok alapján:

- jelenlegi szolgáltatójuk 2020. évi villamos energia egységnyi díja 23,45 Ft/Kwh + ÁFA
- Fényhozam Kft. 2021.01.01. napjától ajánlott villamos energia egységnyi ára 19,45 Ft/Kwh + ÁFA, Önkormányzatuk azonnali 20,5 % költségmegtakarítást realizál költségvetésükben. A település mértékadó éves fogyasztása 125.609 Kwh/év, így megtakarításuk: 638.094 Ft/év lesz.

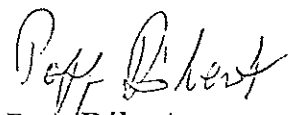
Továbbá szeretnénk figyelmükbe ajánlani a jövőben a LED közvilágításra való áttérést, mely nagy mértékű villamos energia fogyasztást, illetve károsanyag kibocsátás csökkenést eredményez. Röviden a közvilágítás korszerűsítés lényege, hogy az Önkormányzat a beruházás költségeit a megtakarítás költségeivel fedezi, úgy, hogy nagy általánosságban mondható, hogy a beruházó azonnali 5 % - 10 % közötti megtakarítást hagy azonnal az Önkormányzat költségvetésében. Teljes szerződéses futamidő alatt az új PHILIPS LED lámpatestekre 100 %-os gyártói garancia van. Önkormányzat részéről a közvilágítás korszerűsítés bekerülési összege 0 Ft. Minden szükséges és előírt engedélyek, tervek elkészítése a beruházó feladata és költsége.

Fényhozam Közvilágítás Üzemeltető és Karbantartó Kft.

Bízva pozitív döntésükben.

Tisztelettel:

Fényhozam Kft.



Papp Róbert

ügyvezető

[fenyhozamkft@fenyhozam.hu](mailto:fenyhozamkft@fenyhozam.hu)

+36-70-314-6715

FÉNYHOZAM Kft

4931 Tarpa, Petőfi utca 8.

Céj.szám: 15-09-075021

Adószám: 14951851-2-15

Tarpa, 2020. május 28. napján.

### *Közvilágítási Karbantartási Szerződés Tervezet*

amely létrejött egyrészről

**cégnév:** Kocsord község Önkormányzata  
**székhely:** 4751 Kocsord, Szent István út 13. sz.  
**képviseli:** Bakos Róbert polgármester  
**adószáma:** 15731814-2-15

mint megrendelő (a továbbiakban : Megrendelő)  
másrészről

**cégnév:** Fényhozam Közvilágítás Üzemeltető és Karbantartó Kft.  
**székhely:** 4931 Tarpa Petőfi Sándor utca 8.  
**cégjegyzékszám:** 15-09-075021  
**adószáma:** 14951851-2-15  
**számlaszám:** 11744027-20022253 OTP Bank Nyrt.  
**képviseli:** Papp Róbert ügyvezető  
mint vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó)  
között, az alábbi feltételek szerint.

#### 1. Előzmények

A Fényhozam Kft. a Kocsordi Önkormányzattal kötött 3 éves karbantartási szerződés alapján 2020.08.01.-től a közvilágítás karbantartója. Az Önkormányzat közigazgatási területén található közvilágítási berendezések karbantartására vonatkozóan.

#### 2. Szerződés tárgya

A Kocsordi Önkormányzat közigazgatási területén található, Megrendelő üzemeltetésébe tartozó közvilágítási berendezések, szerkezetek **aktív elemeinek** karbantartása, üzemzavari és káreseti helyreállítása a 4.3. sz. pontban meghatározott határidők betartásával jelen szerződés 8. pontjában meghatározott éves szolgáltatási díjon.

#### 3. A közvilágítási berendezés elemei

##### 3.1 Aktív elemek

A jelen szerződés 6. pontja szerinti teljesítési helytől a fényforrás irányába haladó készülékek: bekötővezeték, egyedi túláramvédelmi készülék, szerelőlap, előtét, gyújtó, fázisjavító kondenzátor, sorkapcsok, belső vezetékezés (lámpa), foglalat, tükör, búra, tömítés, lámpatest-ház, fényforrás.

Az aktív elemek Fogyasztó által elvárt üzemkétsége fennáll, ha a Szolgáltató a jelen Szerződés 4.3. pontban részletezett javítás és üzemzavar elhárítási határidőn belül teljesít.



## 4. Működtetés, hibaelhárítás

### 4.1 Aktív elemek működtetése

A közvilágítási berendezés aktív részének kell tekinteni a jelen Szerződés 3.1 pontjában felsorolt elemeket. A világítótest a világítástechnikai jellemzőket alapvetően meghatározó optikai elemei közül a búra és a tükör abban az esetben is az aktív elem része, ha azok nem külön-külön vannak beépítve, hanem a világítótest konstrukciójából adódóan roncsolás mentesen megbonthatatlan szerkezeti egységet képeznek.

#### 4.1.1 Karbantartás

A javítás során az armatúra általános karbantartását is el kell végezni. A meghibásodott lámpatest javításának karbantartásának általános folyamata:

- Környezeti feltétel közlekedésbiztonsági feltétel ellenőrzése, biztosítása
- Szemrevételezés, esetleges láthatóan meghibásodott alkatrész(ek) cseréje
- Előtét ellenőrzése, méréssel. Ha meghibásodott, annak cseréje.
- Egyéb alkatrészek (sorkapocs, foglalat, vezetékek, kondenzátor, stb.) ellenőrzése, ha meghibásodott, javítás vagy csere.
- Fényforrások cseréje
- Ezután el kell végezni az armatúra általános karbantartását, csavarok után húzását, búra portörölését száraz ruhával (ha a típusnál lehetséges)

A munka befejeztével a munkaterület eredeti állapotba állítása, szerelvényajtó zár / zsanér szükség szerinti olajozása, ajtó bezárása, kiszertelt fényforrás veszélyes hulladék tartóba helyezése, ÉV esetén az ideiglenes ajtó pótlása.

## 4.2 Hibajelentés

Jelen szerződés keretében Vállalkozó elvállalja, hogy a Megrendelő, az Önkormányzat és harmadik fél (pl. lakosság) által észlelt meghibásodások bejelentésének lehetőségét folyamatosan biztosítja.

Bejelentési elérhetőségek:

-a vállalkozó részéről:

Név: **Fényhozam Kft.**  
Telefonszám: +36/70-930-2402  
E-mail: [hibabejelentes@fenyhozam.hu](mailto:hibabejelentes@fenyhozam.hu)

### 4.3 Zavarelhárítás

A meghibásodott (nem működő) közvilágítási berendezést a Vállalkozó köteles a Megrendelőtől megkapott megrendelői hibabejelentéstől számítva:

- Kijelölt gyalogos-átkelőhelyeken, valamint nagy forgalmú csomópontokon fellépő hiba esetén bejelentéstől számított 48 órán belül
- Közutak átkelési szakaszain fellépő egyedi hiba, a főbb útvonalakon fellépő egyedi hiba, valamint az egyéb helyen fellépő csoportos hiba (egymás melletti kettő vagy több lámpahely hibája), esetén 6 napon belül.(E.ON 8 napon belül)
- Mellékútvonal átkelési szakaszán fellépő egyedi hiba, esetén, 10 napon belül köteles kijavítani és üzemképessé tenni.(E.ON 14 napon belül)

### 4.4 Kizáró ok

Nem tartozik az aktív elemek 4.1 pont szerint megállapított átalánydíjas javítás körébe a nem természetes elhasználódás (közúti baleset, elemi kár (szélvihar, villámcsapás, jégverés, árvíz, földcsuszamlás stb.), tűz, szándékos rongálás, törés, terrorcselekmény vagy háborús esemény) következtében illetőleg ezekkel összefüggésben keletkező meghibásodás. Ennek javítását a Vállalkozó bejelentése alapján, az aktív elemek Tulajdonosa végzi a két fél közti közvilágítási berendezés aktív elmeinek használatára vonatkozó szerződés alapján, térítésmentesen. (Jelen esetben az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.)

## 5. Létesítmények üzemvitele

- A Vállalkozó a közvilágítás karbantartásához szükséges ismeretekkel és engedélyekkel rendelkezik. (FAM technológiai előminősítés száma: 112161-15/2012., 4111216-268/2015.
- Magyar Energetikai És Közmű Szabályozási Hivatal Engedély száma: 1557/2013. (Jelenleg Magyarországon a legfelsőbb engedélyezési hatóság, mely engedély előírója, a Magyar Országgyűlés. A közvilágítási üzemeltetési engedély iránti kérelmet a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvényben (a továbbiakban: VET) 74. §, valamint a VET egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 273/2007. (X. 19.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: VET. Vhr.) meghatározottak alapján kellett benyújtani az elbíráló Hatóság részére, jelen esetben a Magyar Energetikai és Közmű-Szabályozási Hivatalhoz.
- A Vállalkozó feszültség alatt csak fényforrást és biztosítóbetépet, fojtót, gyújtót cserélhet. Minden egyéb beavatkozás csak feszültségmentes, vagy a berendezés leválasztott állapotában történhet
- Az elosztóhálózattal közös oszlopon, vagy oszlopsoron lévő közvilágítási hálózaton a Vállalkozó közvilágítás üzemideje alatt csak akkor végezhet kapcsolást, ha bejárással meggyőződött arról, hogy az érintett hálózaton más nem végez munkát és a kapcsolással nem veszélyezteti az elosztó hálózat üzemét.

- Mindkét fél a másik berendezését feszültség alatt állónak tekinti, mindaddig, amíg szabályos feszültségmentesítésre nem került sor.

## 6. Teljesítés helye

*Közös oszlopsoros hálózat:* fogyasztói oldal a közvilágítási kapcsolószál és a lámpa bekötő vezetékének összekötési pontja, az áramkötés nélkül;

*Önálló légvezetékes hálózat:* fogyasztói oldal a szabadvezeték és a lámpa bekötő vezetékének összekötési pontja, az áramkötés nélkül;

*Önálló földkábeles hálózat:* fogyasztói oldal a lámpahelyen lévő első túláramvédelmi készülék elmenő kapcsa és a lámpa bekötő vezetékének összekötési pontja, a kötőelem nélkül;

*Átfeszítés/falikábel:* fogyasztói oldal a lámpa bekötő vezeték és a szigetelt szabadvezeték összekötési pontja az áramkötés nélkül;

## 7. Szerződés időtartama

Jelen szerződés határozott idejű.

Hatályba lépés: 2020.08.01. – 2023.08.01.-ig.

A szerződés módosítására a Felek írásbeli megállapodása alapján kerülhet sor.

## 8. Szerződéses ár

A Szerződéses ár a meglévő adatok alapján: a Település közigazgatási területén a Megrendelő üzemeltetésébe tartozó lámpatestek után (524 db)

**2.250 Ft/db/év + ÁFA , melynek az 1/12-ed része számlázandó havonta.**

A szerződéses ár tartalmazza az összes üzemeltetési, karbantartási, készenléti szolgálati költséget, felhasznált anyagok költségét, **eszközhasználati díj költségét**, kivéve a berendezések felújítás jellegű költségét, azaz a berendezés komplett cseréjét.

## 9. Megrendelő jogai és kötelezettségei

Megrendelő jogosult a Vállalkozó munkavégzését (üzemkézség ellenőrzés) ellenőrizni. Vállalkozó nem mentesül a felelősség alól, ha a Megrendelő nem élt ellenőrzési lehetőségével.

## 10. Vállalkozó jogai és kötelezettségei

A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban leírt munkákat a meghatározott határidők betartásával köteles eredményesen elvégezni.

A Vállalkozó a jelen szerződés, illetve Megrendelő utasításai szerint köteles eljárni.

A Vállalkozó köteles a Megrendelőt minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely a teljesítés eredményességét, vagy kellő időre való elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja.

A Vállalkozó köteles a Megrendelőt minden a közvilágítás passzív elemeit érintő meghibásodásról értesíteni, ami tudomására jutott. (kábelhiba, szakaszhiba)

A Vállalkozó kötelezettségként vállalja, hogy Kocsord Község Önkormányzata és az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt között hatályban lévő szerződés megszüntetéséből Önkormányzat részére keletkezett fizetési kötelezettséget Kocsord Község Önkormányzatának számla ellenében átutalás útján a Vállalkozó teljesíti. Hivatkozott összeg: 388.197 Ft.

Ha a Megrendelő célszerűtlen vagy szakszerűtlen utasítást ad, erre a Vállalkozó köteles őt figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Vállalkozó felelős. Amennyiben a Megrendelő a figyelmeztetés ellenére utasítását fenntartja, a Vállalkozó a szerződéstől elállhat. Ha nem áll el, a Megrendelő kockázatára köteles a munkát elvégezni. Nem végezheti el a munkát, ha ez jogszabály vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy élet- és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.

## 11. Szerződés megszüntetésének esetei

Súlyos szerződésszegés esetén a szerződés azonnali hatállyal írásban mondható fel. Súlyos szerződésszegésnek minősül, bármely a szerződésben vállalt kötelezettségének elmulasztása.

## 12. A munka ellenőrzése és átvétele

A Megrendelő, illetve az általa kijelölt szervezet vagy személy a Vállalkozó munkavégzését mindenféle korlátozás nélkül bármikor jogosult ellenőrizni (üzemkétség ellenőrzés). Üzemkétség alsó határa: 97%. Az üzemkétség ellenőrzés során legalább 60 % fényforrást kell ellenőrizni. Az üzemkétséget az ellenőrzés során feltárt hibás fényforrások, és az ellenőrzött fényforrások darabszámából kell megállapítani. A Megrendelő fenntartja magának a jogot, hogy a lámpatesteket és egyéb közvilágítási berendezések üzemkétségét mindenkor ellenőrizze, és a meghibásodásokról a Vállalkozót e-mail-en, telefonon értesítse, aki a bejelentésre a meghatározott határidőkkel kijavítja a bejelentett hibákat.

## 13. Vállalkozási díj, határidő és fizetési feltételek

A Vállalkozót az 2. pontban meghatározott feladat hibátlan és hiánytalan teljesítéséért a 8. pontban meghatározott vállalkozói díj illeti meg.

A Megrendelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Vállalkozó jelen Szerződés szerinti számláit, azok kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül, átutalás útján kiegyenlíti a Vállalkozó bankszámlájára.

## **14. Késedelmes és hibás teljesítés, meghiúsulás**

### **14.1 Megrendelő késedelme**

A Megrendelő fizetési késedelme esetén a Vállalkozó a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat megfizetését követelheti a Megrendelőtől.

### **14.2 Vállalkozó hibás teljesítése**

- Közös ellenőrzés során az üzemkézség szintje nem éri el a 12. pontban meghatározott szintet.
- Ha a hibás lámpatestek javításának határideje meghaladja meghatározott határidőket.

### **14.3 Vállalkozó késedelme**

- ha munkavégzés során baleset-, illetve életveszélyes állapotot idézett elő, függetlenül attól, hogy az munkavállalója-, közreműködője-, alvállalkozója-, vagy saját tevékenységével hozható összefüggésbe
- ha nem teljesültek a Megrendelő által megfogalmazott, karbantartási munkára vonatkozó elvárások,

### **14.4 Köttség**

Vállalkozó kötbér felelősséggel tartozik Megrendelőnek, ha

- késedelmesen teljesít,
- hibásan teljesít,
- a teljesítés az érdekkörében felmerült okból lehetetlenné válik,
- a Megrendelő a Vállalkozó szerződésszegő magatartása miatt a szerződéstől elállt, vagy azonnali hatállyal felmondta a szerződést.

Ha a szerződésben megjelölt időpontokon belül a Vállalkozó nem végzi el a javítást, vagy az ellenőrzés alkalmával az üzemkézség állapota nem éri el a szerződésben meghatározott értéket a Megrendelő a Vállalkozótól az adott hónapra vonatkozó vállalkozói díj 10 %-ának megfelelő mértékű meghiúsulási kötbért követelhet. Többszöri hibás teljesítés esetén a Megrendelő elállhat a szerződéstől.

Amennyiben Megrendelőnek a Vállalkozó hibájából kártérítési kötelezettsége keletkezik, a Megrendelő a fentiek felül ezt is áthárítja a Vállalkozóra.

### **14.5 Vis Maior**

Vállalkozó nem kötelezhető kötbér fizetésére, ha és amennyiben a Vállalkozó késedelmes teljesítése vagy szerződés szerint őt terhelő egyéb kötelezettségek teljesítésének elmulasztása vis maior esemény következménye.

Vis maiornak minősül minden olyan esemény, amely kívül esik a Vállalkozó érdekkörén, nem volt előre látható és nem vezethető vissza a Vállalkozó hibájára, mulasztására vagy gondatlanságára.

Ha vis maior esemény következik be, a Vállalkozónak haladéktalanul írásban értesíteni kell a Megrendelőt a kialakult helyzetről, annak okáról és várható időtartalmáról.

Vis maior esetén öt (5) munkanapon belül a szerződő feleknek, akár a Vállalkozó akár a Megrendelő oldalán következik be, az esetlegesen fellépő károk enyhítésére, tárgyalást kell kezdeményezniük.

Ha a Megrendelő írásban másképpen nem rendelkezik, a Vállalkozó továbbra is folytatni köteles szerződéses kötelezettségének teljesítését.

Ha a vis maior esemény időtartama jelentős, a Megrendelő jogosult a Vállalkozóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal a szerződéstől részben vagy egészben elállni azzal, hogy az elállás időpontjáig teljesített szolgáltatások tekintetében a feleket elszámolási kötelezettség terheli.

#### **14.6 Felelőség, kártérítés**

A Vállalkozó a Megrendelőnek, az E.ON-nak, magánszemélynek, vagy egyéb harmadik félnek általa okozott vagyoni és nem vagyoni károkért közvetlenül felelős. A munkavégzés során esetlegesen keletkezett zöldkár, ill. egyéb anyagi kár értékét a károsultaknak közvetlenül a Vállalkozó köteles megfizetni abban az esetben is, ha a kárigényt a károsult a Megrendelőnek bejelentette és a Megrendelő helytállásra a Vállalkozót felszólította. A Vállalkozó beszámítással nem élhet, vagy külön jogi eszközt a károsult felé nem vehet igénybe.

A Vállalkozót terheli a teljes anyagi és erkölcsi felelősség a munkavégzés során a jogszabályok, a felek között létrejött szerződés, az utasítások, előírások be nem tartásából vagy egyéb gondatlanságból eredő, továbbá a jogellenes magatartással okozott balesetekért.

#### **15. Környezetvédelem**

A Vállalkozó köteles a javításkor keletkező veszélyes anyagokat a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően elszállítani, szakszerűen tárolni és további kezeléséről gondoskodni. Tevékenységét úgy kell végeznie, hogy a keletkezett szennyezés értéke nem haladhatja meg az MSZ 21454 szabványban előírt határokat!

#### **16. A felek együttműködése**

##### **16.1 Együttműködés**

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében szükség szerint folyamatosan együttműködnek.

Amennyiben Kocsord község Önkormányzata közvilágítás korszerűsítést hajt végre közigazgatási területén jelen szerződés érvényben lévő időtartama alatt, úgy a szerződő felek a szükséges szerződéses pontokat (szerződéses ár, szerződés darabszáma, szerződéses időszak) újratárgyalják és a közös megegyezést követően írásban módosítják a szükséges alpontokat, hogy az Önkormányzat a továbbiakban is maradéktalanul eleget tegyen törvényben rá ruházott kötelező feladata ellátására.

Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan kérdésről (tény, adat, körülmény), amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

A Vállalkozó és Megrendelő közötti kapcsolattartás minden esetben írott formában történik (tértivevényes levél, e-mail).

A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy Megrendelőt haladéktalanul értesíti abban az esetben, ha a jelen szerződés maradéktalan teljesítése előtt ellene, illetőleg alvállalkozója ellen csőd-, felszámolási-, végelszámolási-, illetve végrehajtási eljárás indul.

A Vállalkozó ugyancsak maradéktalanul köteles a Megrendelőt értesíteni, ha saját cégében, vagy alvállalkozójánál a jelen szerződés maradéktalan teljesítését megelőzően tulajdonos változásra, illetőleg jogutódlásra, jogok és kötelezettségek átszállására, szétválásra, összeolvadásra, vagy beolvadásra kerül sor.

A Vállalkozó felelős az értesítés elmulasztásából eredő kárért.

## 16.2 Kapcsolattartás

A Megrendelő által a kapcsolattartásra kijelölt személy:

Név: **Bakos Róbert polgármester**

Telefon: +36-70-459-0900

E-mail: [kocsord@kocsord.hu](mailto:kocsord@kocsord.hu)

A Vállalkozó kötelezettségek vállalására jogosult megbízottja:

Név: **Papp Róbert ügyvezető**

Telefon: +36-70-314-6715

E-mail: [fenyhozamkft@fenyhozam.hu](mailto:fenyhozamkft@fenyhozam.hu)

## 16.3 Titoktartás

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információt bizalmasan, üzleti titokként kezelik. Ez értelemszerűen nem vonatkozik arra az információra, amely titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.

## 16.4 Jogviták rendezése

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitáikat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, s csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásból eredő valamennyi perben alávetik magukat a Fehérgyarmati Járásbíróság illetékességének.

## 16.5 Alkalmazandó jogszabályok

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

## 17. Egyéb rendelkezések

### 17.1 Nyilatkozatok

Mindkét fél kijelenti, hogy:

Kellő felhatalmazással és jogkörrel rendelkezik a jelen szerződés aláírására és teljesítésére;

- a jelen szerződés aláírását az erre kijelölt vezető, illetőleg a cég igazgatósága, vagy vezető testülete szabályszerűen engedélyezte, és az megfelel az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek;
- a jelen szerződést a fél nevében aláíró személy megfelelő, a vonatkozó jogszabályok által megkívánt regisztrált aláírási joggal rendelkezik, így részéről a szerződés aláírása és teljesítése nem eredményezi más, olyan szerződés vagy egyéb jognyilatkozat megszegését, melyben félként szerepel;
- nincs olyan függőben levő kötelezettsége vagy érdekkörében lévő más körülmény, amely kedvezőtlenül hathat a jelen szerződésben foglaltak érvényességére, teljesítésére vagy saját teljesítési készségére, illetve képességére.

Kocsord, 2020. ....

Tarpa, 2020..... napján.

.....

**Megrendelő**

**Kocsord község Önkormányzata**  
**Képv: Bakos Róbert polgármester**

.....

**Vállalkozó**

**Fényhozam Kft**  
**Képv: Papp Róbert ügyvezető**



**KÖZVILÁGÍTÁSI  
VILLAMOS ENERGIA ELLÁTÁSI  
SZERZŐDÉS TERVEZET**

Amely létrejött

**KOCSORD**  
**közvilágítási rendszerének**  
**villamos energia ellátására**

## KÖZVILÁGÍTÁS-FELADATÁTVÁLLALÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Kocsord Község Önkormányzata**, 4751 Kocsord, Szent István út 13., képviseli: Bakos Róbert polgármester, Adószáma: 15731814-2-15, mint üzemeltetést igénybe vevő, illetve feladatátadó (továbbiakban: **Megrendelő**),

m á s r é s z r ől

a **Fényhozam Közvilágítás Üzemeltető és Karbantartó Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 15-09-075021 adószáma: 14951851-2-15, székhelye: 4931 Tarpa Petőfi Sándor út 8., képviseli: Papp Róbert ügyvezető), mint vállalkozó (továbbiakban: **Üzemeltető**) között a következők szerint:

### I./ Bevezető rendelkezések

1./A helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1.) bekezdés (2.) pontja alapján a települési önkormányzat köteles gondoskodni a közvilágításról.

2./ Megrendelő megbízza az Üzemeltetőt Kocsord közigazgatási területén a közvilágítási feladatok ellátásával a jelen szerződés aláírását követően határozatlan ideig.

3./ Üzemeltető a jelen szerződésben foglalt feltételek mellett vállalja Kocsord közigazgatási területén a közvilágítási feladat ellátását.

### II./ A szerződés tárgya

A szerződés tárgya:

- A közvilágítási feladat ellátása (villamos energia biztosítása)

### III./ A szerződő felek feladatai, jogai és kötelezettségei

1/ A Szerződő Felek által kölcsönösen elfogadott Mértékadó éves fogyasztás képezi a közvilágítási üzemeltetési költségvetés alapját.

Amennyiben a Megrendelő a beépített közvilágítási teljesítményt vagy azok üzemidejét változtatni kívánja, akkor a változás mértékével változik az üzemeltetési költségvetés is.

2/ Szerződő felek a feladat-átvállalás zökkenőmentes lebonyolítása érdekében kötelesek együttműködni.

Fényhozam Kft.

3/ A Megrendelő részéről az üzemeltetési feladatokkal megbízott személyek:

**Bakos Róbert**  
polgármester  
+36-70/459-0900

Az Üzemeltető részéről megbízott személy:

**Papp Róbert**  
Beosztása: ügyvezető +36-70/314-6715  
E-mail: [fenyhozamkft@fenyhozam.hu](mailto:fenyhozamkft@fenyhozam.hu)

4./ Üzemeltető közvilágítási feladatai:

- a.) Üzemeltető kötelezi magát, hogy a közvilágítási feladatok ellátása érdekében áramvételezési szerződést köt, az ellátás folyamatosságáért és biztonságáért felelősséggel tartozik.
- b.) Üzemeltető a közvilágítási feladat ellátása során folyamatosan köteles gondoskodni Kocsord közigazgatási területén a korábban kiépített **közvilágítási** lámpatestek által biztosított megvilágítási szint biztosításáról.
- c.) Szakirányú vállalkozásként az Üzemeltető a Megbízó megbízásából mind az Áramkereskedőknél, mind pedig a Regionális Áramszolgáltatónál mint Fogyasztó lép fel Megbízó érdekében.
- d.) A Üzemeltető a közvilágítás fenntartásáról a mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározottak szerint köteles gondoskodni.

#### **IV./ Díjmegállapodás és fizetési feltételek**

1./ A Üzemeltető díjazása az alábbi díjtételekből áll össze:

- A Üzemeltető által a Megrendelő közvilágítási feladat ellátásához vételezendő villamos áram díjából és a hozzá kapcsolódó mindenkori díjából, adókból, továbbá
- a rendszerhasználattal kapcsolatos mindenkori díjából (RHD)
- MAVIR pénzeszközök, adók, egyéb mindenkori díjaiból

2./ 2020. évi közvilágítási bázisfogyasztás és bázisárak:

- a) közvilágításának beépített összteljesítménye: 125.609 Kwh/év
- b) közvilágításának éves üzemideje: 3991 h
- c) közvilágításának korábbi tarifa-besorolása: E.ON Night árszabás
- d) kedv. áru vill. Energia ellátás díja (MAVIR): 0,08 Ft/kWh + AAM
- e) Jövedéki adó 0,311 Ft/kWh+ÁFA
- f) Kapcsolt termelés szerkezet átalakítási díja: 0,81 Ft/Kwh + AAM

g) az általános rendszerhasználattal- és elosztással-, kiegyensúlyozással kapcsolatos díjak: Magyarország területén teljesen egységes árak, melyek mindig az Elosztói Engedélyes számlázása alapján a Magyar Energia Hivatal egységesen elfogadott árai szerint kerül kiszámlázásra:

- átviteli díj: 2,40 Ft/kWh + ÁFA
- elosztói forgalmi díj: 6,040 Ft/kWh + ÁFA
- elosztói veszteség díj: 2,280 Ft/kWh + ÁFA
- kiegyensúlyozási díj: 0,400 Ft/kWh + ÁFA
- elosztói alapidj: 3.552,- Ft//csatlakozási pont/év + ÁFA
- közvilágítási elosztási díj: 9,560 Ft/kWh + ÁFA

h) a „zöld energia” – KÁT ára (2007. évi LXXXVI. Trv., a VET 147§ alapján fizetendő díj: a mindenkori Üzemeltetői elszámolás szerint, (MAVIR elszámolása szerint) jelen villamos energia díja nem tartalmazza a mindenkori zöld energia díjat.

Az Üzemeltető vállalja, hogy 2021.01.01.-től 2021.12.31-ig a Üzemeltetői díj villamos energia részét (jövedéki adó, Mavir pénzeszközök, esteleges egyéb díjak, adók és ÁFA nélkül): **19,45 Ft/kWh/nettó áron számlázza az üzemeltetési díj részeként.**

Az alábbi, külön rendeletben, jogszabályban közzétett árak a jogszabályi változtatások függvényében, azok változtatásának hatályba-lépése időpontjától változtathatóak:

- Jövedéki adó: a Magyar Energia hivatal által közzétett mindenkori hatályos mértékben;
- Az általános rendszerhasználattal- és elosztással-, kiegyensúlyozással kapcsolatos díjak:
- Magyar Energia Hivatal, vagy egyéb közigazgatási szerv által közzétett mindenkori hatályos mértékben;
- „Zöld energia” – KÁT ára: a Magyar Energia Hivatal, vagy egyéb közigazgatási szerv által közzétett mindenkori hatályos mértékben;
- Egyéb, esetlegesen bevezetésre kerülő további adó(k), hatósági díjak vagy ilyen jellegű releváns költségek belépése, változása esetén a vonatkozó jogi norma által meghatározott mértékben.

*Üzemeltető a közvilágítási célú áram mennyiségét – az üzemeltetési díj részeként – a mindenkori közvilágítási naptár szerint számlázza, majd időszakonként a mért és kiszámlázott mennyiségek figyelembevételével elszámol a Megrendelővel (terhelő vagy jóváíró számla kibocsátásával.)*

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy közvilágítási rendszerének teljesítményére vonatkozó mindennemű változásról a Üzemeltetőt írásban haladéktalanul értesíti.

Szerződő felek megállapodnak, hogy ha a Megrendelő a jelen szerződés IV.2.a pontjában meghatározott teljesítményt változtatni kívánja, úgy a szerződéses árakkal kalkulált üzemeltetési díj is arányosan változik.

Fényhozam Kft.

3/ Jelen szerződés aláírását követően a Üzemeltető végzi a közvilágítás üzemeltetését és viseli a megvilágítás biztosításához szükséges áramvételezési, menedzselési feladatokat.

#### 4./ Fizetési feltételek

A Üzemeltető a jelen szerződés időbeni hatálya alatt minden tárgyhó 5. napjáig az esedékes havidíjról számlát bocsát ki, amelyet a Megrendelő 15 napon belül köteles átutalással kiegyenlíteni.

#### V./A szerződés hatálya, megszűnése, módosítása

1/ Szerződés életbe lépésének ideje 2021.01.01.-től.

A szerződésben rögzített kölcsönös jogok és kötelezettségek a fent megjelölt időpont után is csak abban az időpontban szűnnek meg, amikor a Szerződő Felek valamennyi jelen szerződésből eredő kötelezettségüket teljesítették.

2/ A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés érvényességét a Üzemeltető első számlájának kibocsátásától számított határozatlan időtartamban határozzák meg, az 1 éves rögzített áras időtartam alatt a szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg, a szerződésben rögzített 12 hónapos időtartam lejártakor a Megrendelő 30 napos felmondási időt betartva írásban bármikor felmondhatja szerződését a VET-ben előírt felmondási idők maradéktalan betartása mellett. Súlyos szerződésszegés esetén a szerződésszegő felet legalább 15 napos határidővel írásban fel kell szólítani a szerződésszegés orvoslására, melynek eredménytelensége esetén a szerződés azonnali hatállyal írásban mondható fel.

3/ Jelen szerződés csak mindkét fél beleegyezésével közösen, írásban módosítható.

#### VI./ Záró rendelkezések

1./ Jelen szerződés tartalmát a Felek üzleti titokként kezelik, azt harmadik személynek csak a másik fél előzetes írásbeli hozzájárulása esetén adják ki.

2./ Jelen szerződésben nem, vagy nem megfelelő részletességgel szabályozott kérdésekben a Ptk. hatályos rendelkezései az irányadóak.

3./ Felek kijelentik, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket békés, tárgyalásos úton rendezik, amennyiben ez nem lehetséges úgy – a pertárgy értékétől függően – a Fehérgyarmati Járási Bíróság illetékességét kötik ki.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

4./ Szerződő felek jelen szerződést, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

5./ Szerződő felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésére és aláírására az általuk képviselt szervezettől felhatalmazással rendelkeznek.

Fényhozam Kft.

6./ Szerződő felek jelen szerződés 3 mindenben megegyező példányban készítették el és átolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kocsord, 2020.....

**Kocsord Község Önkormányzata**  
képv.: Bakos Róbert polgármester  
Megrendelő

**Fényhozam Kft.**  
képv.: Papp Róbert ügyvezető  
Üzemeltető

2020 JÜN 25.

2911/2020

Tárgy: Fwd: Közvilágítás korszerűsítés  
Feladó: Róbert Bakos <bakos.robert@gmail.com>  
Dátum: 2020. 06. 24. 17:33  
Címzett: kocsord@kocsord.hu

----- Forwarded message -----

Feladó: Csaba Erdélyi <csaba.erdelyi.7@gmail.com>  
Date: 2020. jún. 24., Sze 17:13  
Subject: Közvilágítás korszerűsítés  
To: <bakos.robert@gmail.com>

Kedves Polgármester Úr!

Mai beszélgetésünkre hivatkozva küldöm Önnek megbízóm írásos anyagát, amely terjedelmesebben és átfogóbban taglalja az önkormányzatok számára nyújtotta lehetőséget!  
Bízom benne, hogy Kocsord település életében tudok valami innovatív segítséget felkínálni munkámmal!

Üdvözlettel: Erdélyi Csaba

Mellékletek:

Egyoldalas közvil. + adatbekérő (1).docx	21 bájt
GREP Bemutató Hatástanulmány.pdf	21 bájt
GREP_esoport_referencialista_200117.xlsx	21 bájt

Kocsord Község Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatala  
Kocsord

Érkezett: 2020. év. 06. hó 25. nap

Iktatószám: 4191/5-120-20

Melléklet száma: 3 db, lapok száma: 10 db



Levelezési cím: 1117 Budapest, Erzsébet ut 123  
Székhely: 6244 Dörgöcsé, Ft. Iriz 031/59  
Tel: +36 1 424 0313, Fax: +36 1 424 0314  
e-mail: info@grep-lighting  
Honlap: www.grep-lighting

Az önkormányzatok közvilágítási költségeit sokféle módon lehet csökkenteni.  
Például úgy, hogy kikapcsoljuk a világítást!

### De vajon ez az optimális megoldás?

A *GREP Green Public Lighting Zrt.* olyan konstrukciót kínál Önöknek, amely több szempontból előnyösebb az általános gyakorlatnál:

- 1. Azonnal eredményt hoz** – már a beüzemelés utáni első hónapban kézzel fogható megtakarítást eredményez (ami az energiaárak emelkedésével folyamatosan nő), melynek hasznából az önkormányzatnál forrás képződik a megtakarításból.
- 2. Nem igényel önkormányzati forrást** – a *GREP Zrt.* a beruházást saját maga finanszírozza, ami a megtakarításból térül meg.
- 3. Nincs az önkormányzatnak kockázata** – mivel a hitelfeltevő a *GREP Zrt.*, az önkormányzat kizárólag a közvilágítási szolgáltatás díjának megfizetésére vállal kötelezettséget.
- 4. A lehető legtöbb megtakarítást eredményezi** – a ma ismert összes, a megtakarításból gazdaságosan megtérülő technológia beépítésével kalkulál.
- 5. Az elérhető legmagasabb technikai színvonalat képviseli** – ezáltal a *GREP Zrt.* hosszú időre megoldja a közvilágítás modernizálási kérdéseit, egyúttal garantálja a lakosság komfortérzetének növekedését.
- 6. Műszakilag megalapozott** – a legjobb gyártók elérhető legjobb termékei közül választja ki a *GREP Zrt.* szakembergárdája a berendezéseket és a megoldásokat.
- 7. Helyi vállalkozókat foglalkoztatunk** – helyi vállalkozókra támaszkodunk a jobb, pontosabb, költséghatékonyabb kivitelezéshez, illetve a hosszú távú üzemeltetés során a gyorsabb hibaelhárítás érdekében.

visszaküldési cím: Guba Ferenc

[ferencguba@gmail.com](mailto:ferencguba@gmail.com)

06 70 243 88 33





Levelezési cím: 1117 Budapest, Budafok ut 183.  
Székhely: 8244 Derycsa, Rt. hsz 031/59  
Tel: +36 1 421 0313 Fax: +36 1 424 9314  
e-mail: info@gszplgntaj.hu  
Honlap: www.gszplgntaj.hu

## Adatszolgáltatási igény Energiaracionalizálás a közvilágításban

Az Önkormányzatok által szolgáltatandó adatok az előzetes hatástanulmány elkészítése céljából:

- 1) Utolsó havi közvilágítási villanyszámla másolata - kérjük mellékelje!
- 2) Tavalyi évben az aktív elemek nettó karbantartási költsége:  
.....
- 3) Lámpatest nyilvántartás (áramszolgáltatótól bekérhető) – kérjük mellékelje!
- 4) Jelenlegi aktív elem karbantartási szerződés  
érvényessége:.....
- 5) Jelenlegi áramvásárlási szerződés  
érvényessége:.....
- 6) Esetleges egyéb szerződéses  
elkötelezettség:.....  
.....
- 7) Egész éjjel világít a közvilágítás?  
.....

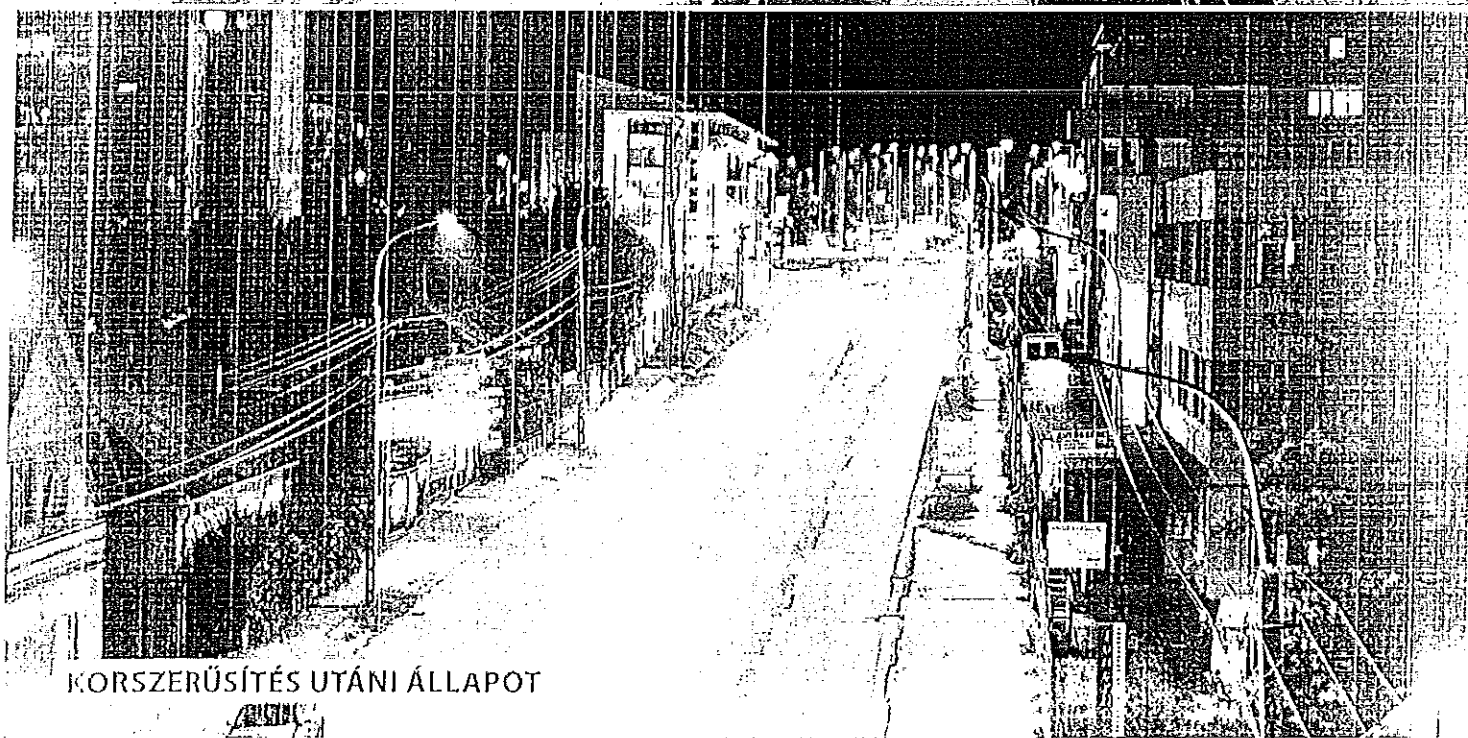
visszaküldési cím: Guba Ferenc

[ferencguba@gmail.com](mailto:ferencguba@gmail.com)

06 70 243 88 33



KORSZERŰSÍTÉS ELŐTTI ÁLLAPOT

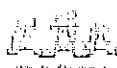
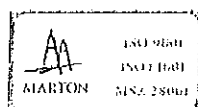


KORSZERŰSÍTÉS UTÁNI ÁLLAPOT

## VILLAMOS ENERGETIKAI FELÜLVIZSGÁLAT

Átlagtelepülés közvilágítási hálózatának korszerűsítése és aktív közvilágítási elemeinek karbantartása megvalósíthatósági-hatástanulmány kivonat

Dörgicse, 2017.



transparense

1117 Budapest, Budafoki út 111. 3.  
Tel.: +36 1 424 0313, Fax.: +36 1 424 0313  
e-mail: info@grep.lighting  
www.grep.lighting

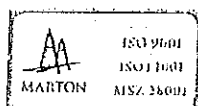


- 1. A felülvizsgálat tárgya**  
Átlagtelepülés közvilágítási hálózatának korszerűsítésére megvalósíthatósági hatástanulmány elkészítése. Jelen hatástanulmányban bemutatjuk Átlagtelepülés közvilágítása lámpatestjeinek LED-es korszerűsítésére és a közvilágítás aktív elemeinek karbantartására vonatkozó, a megtakarításból gazdaságosan megtérülő és finanszírozható beruházását.
- 2. A felülvizsgálat célja:**  
A költségmegtakarítás lehetőségeinek műszaki és gazdasági elemzése Átlagtelepülés közvilágítási hálózatára.
- 3. A felülvizsgálat alapja**  
A Megbízó és az áramszolgáltató által rendelkezésünkre bocsátott adatok, illetve mintavételezéses mérések eredményei.
- 4. A felülvizsgálat eredménye**  
A közvilágítás jelenlegi műszaki állapotának vizsgálata igazolta azt a feltételezést, hogy jelentős megtakarítási potenciál van a világítási eszközök korszerűsítésében.
- 5. Műszaki megoldás**  
Az elmúlt néhány év egyértelműen a LED technika előre törését hozta a közvilágításban. Az egyéb alternatív technikai megoldások (indukciós lámpa, fémhalogének, stb.) nem képesek azokat a paramétereket produkálni, amiket a LED lámpákkal már üzemi szinten, garantált élettartammal el lehet érni (élettartam 100.000 óra, fényhasznosítás 90-130 lm/W).

**Cégünk csak és kizárólag nagy, múlt, és nevelő lámpatestgyártókkal dolgozik együtt. Gyártók: GE, Philips vagy Jungferm-Schreder.**

Ezek a gyártók évtizedek óta jelen vannak a közvilágításban, így pontosan tudják, milyen műszaki és fénytechnikai kihívásoknak kell egy közvilágítási lámpatestnek megfelelnie. Kizárólag fémből készült lámpatest házakat alkalmaznak, amely jobban ellenáll az időjárás viszontagságainak, és kitűnően elvezeti a LED-fényforrások által termelt hőt. A lámpatest búrája edzett üvegből készül, ami nem barnul be az idők folyamán, így évek múltán is ugyanolyan marad, mint felszereléskor.

Cégünk minden gyártótól megköveteli a 10 éves garanciát, de ezzel a konstrukcióból adódóan az Önkormányzatnak nem kell foglalkoznia, hiszen a szerződéses futamidő végéig fix áron vállaljuk a karbantartást.



transpar enSe

1117 Budapest, Bucsfoki út 183.  
Tel.: +36 1 424 0313, Fax: +36 1 424 0314  
e-mail: info@grep.lighting  
www.grep.lighting



A meglévő lámpák cseréjének előzetes tervezésénél az alábbi táblázatot használtuk:

#### Korszerűsítés előtti állapot

Meglévő lámpatest típusa és teljesítménye	Darabszám	Teljesítmény	Összes felvett teljesítmény
Kompakt 1x36 W	60 db	45 W	2 700 W
Nólium 1x100 W	10 db	117 W	1 170 W
Nólium 1x70 W	20 db	87 W	1 740 W
<b>Összesen</b>	<b>90 db</b>		<b>5 610 W</b>

Korszerűsítés előtti beépített teljesítmény: 5 610 W

#### Korszerűsítés utáni állapot

Korszerűsítést követő adatok	Darabszám	Szabályozott teljesítmény	Összes szabályozott teljesítmény	Korszerűsített / eredeti fényerő
BGP203 LED20	60 db	12 W	702 W	138 %
BGP203 LED59	10 db	37 W	374 W	104 %
BGP203 LED30	20 db	14 W	286 W	100 %
<b>Összesen</b>	<b>90 db</b>		<b>1 361 W</b>	

Korszerűsítés utáni beépített teljesítmény: 1 361 W

**A megtakarítás tehát: 4 249 W, azaz 75,73 %**

#### 6. Javasolt finanszírozás

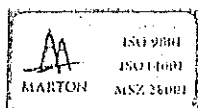
Az EPC (Energy Performance Contracting), egy az Európai Unió által meghatározott fogalom, ami az alábbiakat jelenti:

1. az energiahatékonysági szolgáltató megfinanszírozza a megtakarítás realizálásához szükséges beruházást, így az általa számlolt megtakarítás és az abból történő hitelfizetés a szolgáltató kockázata, és nem az Önkormányzaté,
2. a szerződés időtartamára átveszi az energiabeszerzést, ezzel biztosítva, hogy ellenőrizni tudja a megtakarítás tényleges megképződését,
3. gondoskodik a karbantartásról a szerződéses futamidő végéig, így vállalva a beépített berendezések meghibásodása jelentette kockázatokat,
4. viseli a fizetési kockázatokat.

Ezáltal az Önkormányzat nem vesz fel hitelt, közvilágítási szolgáltatást vesz igénybe.

A komplex közvilágítási szolgáltatás kiterjedhet arra is, hogy a szolgáltató a közvilágítással kapcsolatos műszaki-hatósági ügyekben az Önkormányzat képviselőjében szakcéggént eljárjon.

Ismertek olyan számítási algoritmusok, melyek a lekötött teljesítményből (amelyet valójában nem fizet meg az önkormányzat) vagy az Önkormányzat által a közvilágításra kapott állami támogatásból (ténylegesen településüzemeltetési hozzájárulás, melyet eddig is felhasznált az önkormányzat – nem feltétlenül közvilágításra) indulnak ki. Ezek esetében azonban olyan bázisköltségekkel számolnánk, amelyek nem valósak. A következő táblázat mutatja, hogy mi hogyan számoltuk ki az Önkormányzat jelenlegi költségét. Ebből látható, hogy a pontos elszámolás érdekében a jelenlegi beépített lámpatestek felvett teljesítményével számoltunk, ebből a közvilágítási óraszám és a villamos energia egységára szorzatával kaphatjuk a valós közvilágítási energiaköltséget.



transparense

1117 Budapest, Budafoki út 133.  
Tel.: +36 1 424 0313, Fax: +36 1 424 0314  
e-mail: info@grep.lighting  
www.grep.lighting



Ezt összevetettük ellenőrzés céljából az áramkereskedő számláival. Fontos költségelem még az aktív elemek karbantartásának költsége, így kapjuk meg a teljes éves közvilágítási kiadást.

### Jelenlegi költségek számítása

#### Alapadatok

Felvett teljesítmény:	6 kW
Világítási órák száma:	3 390 óra
Önkormányzat jelenlegi nettoó villamos energia ára:	17,99 Ft/kWh
Kormányzatiilag meghatározott nettó rendszerhasználati díjak:	21,69 Ft/kWh
Nettó villamos energia ára összesen (Villamos energia ára plusz Rendszerhasználati díjak):	39,68 Ft/kWh
Lámpatestek száma:	90 db
Önkormányzat jelenlegi éves üzemeltetési költsége (Ft/lámpa/év):	2 531 Ft

#### Számított értékek

Éves számított fogyasztás (Felvett teljesítmény szorozva a Világítási órák számával):	22 384 kWh
Nettó éves villamos energia költség összesen (Éves számított fogyasztás szorozva a Nettó villamos energia árával):	888 087 Ft
Nettó éves üzemeltetési költség (Lámpatestek száma szorozva az Önkormányzat jelenlegi éves üzemeltetési költségével):	227 783 Ft
Önkormányzat jelenlegi éves nettó közvilágítási költsége (éves villamos energia költség plusz éves üzemeltetési költség):	1 115 870 Ft
Önkormányzat jelenlegi éves bruttó közvilágítási költsége (éves villamos energia költség plusz éves üzemeltetési költség):	1 417 154 Ft

### A konstrukcióval az előzetes számítások szerint az alábbi pénzügyi mutatókat lehet elérni:

#### Jelen helyzet

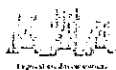
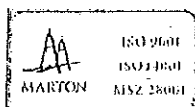
Bázis éves fogyasztás:	22 384 kWh
Áram- és hálózat használati díjak:	1 127 870 Ft
Aktív elem karbantartási díj:	289 284 Ft
Bázis éves bruttó közvilágítási kiadás	1 417 154 Ft

#### Korszerűsítés után

Garantált éves fogyasztás a korszerűsítést követően:	5 432 kWh
Energiatartékonysági díj:	1 128 078 Ft
Éves bruttó közvilágítási kiadás a korszerűsítést követően:	1 360 468 Ft

#### Megtakarítás

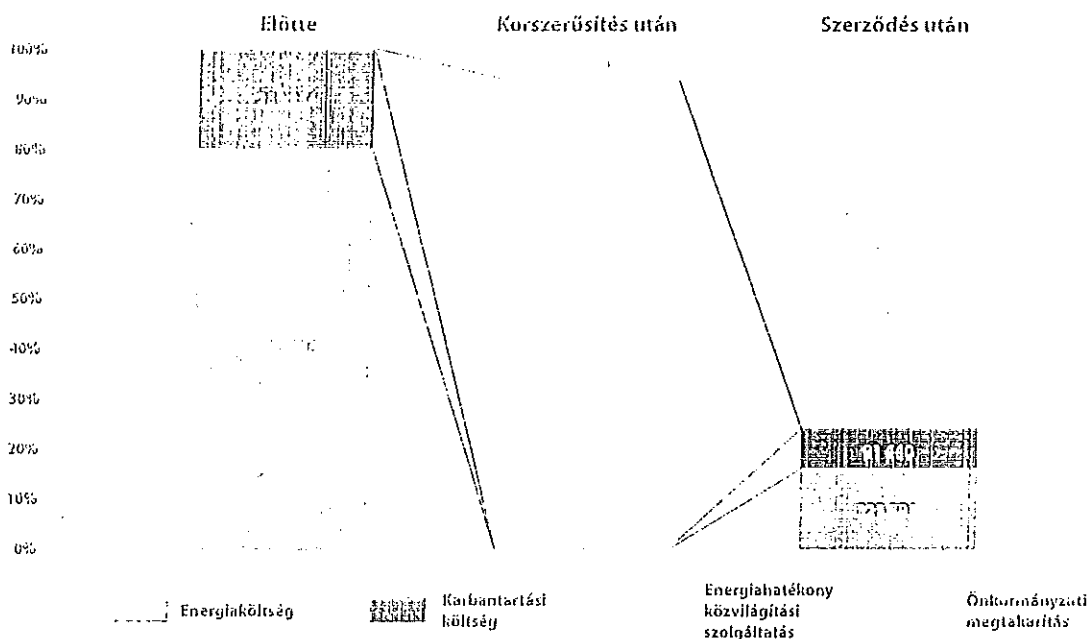
Önkormányzat éves megtakarítása a szerződés időtartama alatt 4 %	56 686 Ft
Önkormányzat éves megtakarítása a szerződés után 77 %	1 093 324 Ft
Szerződés időtartama	12 év
Széndioxid (CO <sub>2</sub> ) megtakarítás	9 t/év



transparense

1117 Budapest, Budafoki út 133.  
Tel.: +36 1 424 0313, Fax.: +36 1 424 0314  
e-mail: info@grep.lighting  
www.grep.lighting

## Közvilágítási bázisköltség szerkezetének változása



Alternatív lehetőségként választhatja az Önkormányzat, hogy a fenti nagyságú megtakarítás helyett bővítést, lámpa sűrítést, esetlegesen egyéb közvilágítási beruházást (kandeláber csere, díszvilágítás, stb.) kér a szerződéses futamidőre kalkulált megtakarítások jelenértékének megfelelő mértékben.

A kalkulációban kizárólag a rendelkezésre álló adatokkal számoltunk, valamint a jelenleg beépített lámpák egyszerű helyettesítését végeztük el. Természetesen szükség van a korszerűsítés végrehajtása előtt egy fénytechnikai tervezésre, ami a jelenlegi kalkulációban figyelembe vett lámpa típusoktól, teljesítményektől eltérő eredményre is vezethet. Ajánlatunkban természetesen már kalkuláltunk a tervezés költségével, így azt sem kell az Önkormányzatnak finanszíroznia.



## Összefoglalás

A megvalósíthatósági hatástanulmány számításai azt igazolják, hogy Átlagtelepülés közvilágítási aktív elemeinek korszerűsítése, és a közvilágítás hosszú távú karbantartása a mai technikai és árszínvonalon önfinanszírozóan racionálisan megvalósítható.

Az EPC konstrukcióból következően az önkormányzat hitelfelvétel nélkül korszerűsítheti közvilágítását, miközben jelenlegi költségeit is csökkentheti.

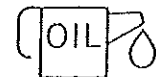
A korszerűsítéssel az önkormányzat az alábbi éves CO<sub>2</sub> kibocsátás megtakarításával járul hozzá a globális felmelegedés elleni küzdelemhez:

2

személygépkocsi éves kibocsátása

3930

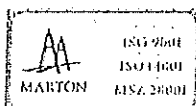
liter elfogyasztott üzemanyag



238

fa köt meg ennyi CO<sub>2</sub>-t 10 év alatt

A GREP Zrt. az EU Transparense projektjének résztvevője, az Európai Unió ESCO Etikai Kódexaláírója. A Bisnode pénzügyi minősítő AAA minősítésével rendelkezünk, ami cégünket a legmegbízhatóbb cégek közé emeli!



transparense

1117 Budapest, Budafoki út 183.  
Tel.: +36 1 424 0313, Fax.: +36 1 424 0314  
e-mail: info@grep.lighting  
www.grep.lighting

GREP cégcsoport (GREP Zrt., PS Projekt Kft., Oriental Lux Kft.) referenciamunkái

Sorszám	Település	Lámpatest csere (db)	Polgármester	E-mail	Telefon
1.	Érd	8939	Horváth Andrea (kapcsolattartó)	Horvath.Andrea@erd.hu	+36-30-625-7971
2.	Gyöngyös	3191	Hiesz György	hieszgy@hivatal.gyongyos.hu	+36-30-915-7377
3.	Diósd	2539	Spéth Géza	polgarmester@diosd.hu	
4.	Bátonyterenye	1658	Nagy-Majdon József	polgarmester@batonyterenye.hu	+36-30/646-0224
5.	Paks	1591	Szabó Péter		+36-20/547-7046
6.	Komló	1048	Polics József	polgarmester@komlo.hu	+36-72/584-001
7.	Újhartyán	433	Schulcz József	polgarmester@ujhartyan.hu	+36-20/943-9621
8.	Pétervására	382	Eged István	polgarmester@petervasara.hu	+36-30/935-0468
9.	Gyöngyöstarján	336	Kiss Viktor	hivatal@gyongyostarjan.hu	+36-37/372-025
10.	Tuzsér	325	Ferkovics Tibor	polgarmester@tuzser.hu	+36-20/942-6870
11.	Pátróca	320	Tóth Sándor	polghiv.patroca@freemail.hu	+36-70/9770-396
12.	Tiszakarád	318	Karász Zoltán	tiszakarad@t-online.hu	+36-20/230-7639
13.	Mátraverebély	306	Nagy Attila	polgarmester@matraverebely.hu	+36-30/487-8683
14.	Buj	302	Barta Miklós Ferenc	bujhiv@ent.hu	+36-42/205-455
15.	Hort	295	Juhász László	polgarmester.hort@gmail.com	+36 30 382 0165
16.	Kakucs	290	Dr. Kendené Toma Mária	polgarmester.kakucs@gmail.com	+36-20/506-8965
17.	Perbál	290	Varga László	polgarmester@perbal.hu	+36-30/205-6799
18.	Révfünyvár	244	Deák Bertalan	berti@corvus.hu	+36-70/368-4275
19.	Cyulabáza	220	Bardi Béla	gyulabazahiv@gmail.com	+36-20/455-2355
20.	Göncüszka	210	Öchlslager Zsoltné	k0790@koznet.hu	+36-46/588-218
21.	Gulács	202	Ujvári Judit	ujvarigulacs@gmail.com	+36-30/365-7912
22.	Tiszecsermely	192	Kecsmár István	tiszecsermely@gmail.com	+36-20/318-5315
23.	Kövágóúrs	184	Horváth Dezső	onkormányzat@kovagoors.hu	+36-30/277-8345
24.	Aldebrú	161	Wingendorf János	wingendorfjanos@gmail.com	+36-20/461-6947
25.	Semjén	155	Setét Béla	rvk2ri@t-online.hu	+36-20/347-4155
26.	Zalaszentlék	149	Dézi Attila	deziattilka@gmail.com	+36-83/575-070
27.	Nagyrozsány	138	Hogya Orsolya	korjegyzoseg@gmail.com	+36-47/376-051
28.	Tiszszentmárton	134	Szélné Pap Aranka	tiszszentmarton@zhnet.hu	+36-45/433-110
29.	Balatonrendes	133	Lemmer István	onkormányzat@balatonrendes.hu	+36-87/464-244
30.	Eperjeske	115	Pásztor Gábor	eperjeskeonk@gmail.com	+36-30/205-7435
31.	Eplény	100	Fiskál János	epleny@invitel.hu	+36-20/360-3490
32.	Karos	100	Dakos János	karospm@gmail.com	+36-20-972-4008
33.	Váckisújfalu	90	Mráz István	polgarmester@vackisujfalu.hu	+36-28/488-448
34.	Szentantalfa	60	Kiss Csaba	csaba.kiss.szta@gmail.com	+36-20/956-3199
35.	Balatonhenye	56	Kulin Miklós György	polgarmester@balatonhenye.hu	+36-87/478-162



Ért. : 2020.06.09.

# PLH Közvilágítás Kft.

Kocsord Község Önkormányzata  
Dr. Gellért Kovács Adrienn Jegyző Asszony részére  
Kocsord  
Szent István út 13. sz.  
[jegyzo@kocsord.hu](mailto:jegyzo@kocsord.hu)

Dátum: 2020.06.08.  
Iktatószám PLHK\_KI000-1/2020  
Melléklet:

Tárgy: közvilágítás feladat ellátási árajánlat

Tisztelt Jegyző Asszony!

Településük közigazgatási területén található aktív elemek karbantartására az alábbi árajánlatunkat tesszük meg:

Szerződéses időszak: 2020.08.01. – 2024.07.31.

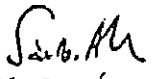
Üzemeltetendő lámpatest darabszáma: 524 db

Számlázás: havi rendszerességgel, az éves üzemeltetési költség 1/12-nek megfelelő díj

Üzemeltetési díj: 2.685 Ft/db/év + 27 % ÁFA

Tisztelettel:

PLH Közvilágítás Kft.  
1125 Budapest, Szarvas Gábor út 20-22.

  
Sándor Ákos  
ügyvezető

Kocsord Község Önkormányzata  
Közfelügyeleti Osztály  
Kocsord

Érkezési dátum: 2020.06.09. 10:00

Iktatószám: V/2911-1/2020

Melléklet száma: 1 db

**Tárgy:** Közvilágítás karbantartás árajánlat  
**Feladó:** Pomper Adrián <pomper.adrian@plh.hu>  
**Dátum:** 2020.06.08. 12:39  
**Címzett:** <jegyzo@kocsord.hu>

Tisztelt Jegyző Asszony!

Mellékletben csatolom ajánlatunkat.

Üdvözzel!

**Pomper Adrián**  
ügyfélszolgálati menedzser

Mobil: +36 20 447 0784  
E-mail: [pomper.adrian@plh.hu](mailto:pomper.adrian@plh.hu)



Cím: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 20-22.  
Tel: +36 1 225 1360  
Fax: +36 1 201 5398

---

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Amennyiben ezt a levelet sérülten kapja meg vagy nem Ön annak valós címzettje, kérjük haladéktalanul, tájékoztassa erről a feladót (PLH Közvilágítás Kft. Telefon:06-1-225-1360), és a levelet törölje rendszeréből. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tilott. Az elektronikus úton történő levelezés első sorban információs célokat szolgál. A PLH Közvilágítás Kft. nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erre ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között. Az elektronikus levél nem feltétlenül tükrözi a PLH Közvilágítás Kft. hivatalos álláspontját adott ügyben.

---

—Mellékletek:—

SKMBT\_C36020060818170.pdf

215 KB

Érd. : 2020. 06. 09.

Kocsord Község Önkormányzata  
Dr. Gellért Kovács Adrienn Jegyző Asszony részére  
[jegyzo@kocsord.hu](mailto:jegyzo@kocsord.hu)

Tárgy: közvilágítás üzemeltetési árajánlat

Tisztelt Jegyző Asszony!

Településük közigazgatási területén található aktív elemek karbantartására az alábbi árajánlatunkat tesszük meg:

Szerződéses időszak: 2020.08.01. határozatlan időtartamú  
Üzemeltetendő lámpatest állomány: 524 db  
Számlázás: havi rendszerességgel, az éves üzemeltetési költség 1/12-nek megfelelő díj  
Üzemeltetési díj: 2.450 Ft/db/év + 27 % ÁFA

Közvilágítás villamos energia ellátására vonatkozó 2021.01.01. – 2021.12.31.-ig hatályos árunk 20,86 Ft/Kwh + ÁFA

Tisztelettel:  
Oriental Lux Kft.

  
Makra Attila  
ügyvezető

**Oriental Lux Kft.**  
8244 Döngöcse, köterület hrsz. 031/59  
Adószám: 25842379-2-10

Budapest, 2020. június 2.

Kocsord Község Önkormányzata	
Fő utca 524/A Kocsord	
Érkezési dátum	2020. 06. 09.
Küldési dátum	4/2911-3/2020
Munkatárs	Attila

**Tárgy:** Árajánlat közvilágítási lámpatestek üzemeltetésére és villamos energiával történő ellátására

**Feladó:** "Attila Makra" <attila.makra@orientallux.hu>

**Dátum:** 2020.06.08. 12:16

**Címzett:** jegyzo@kocsord.hu

Tisztelt Jegyző Asszony!

Árajánlatkérésüknek megfelelően csatoltan küldöm árajánlatunkat.

Köszönettel,

Makra Attila  
ügyvezető  
Mob.: +36-70/319-5402

Oriental Lux Kft.

— Mellékletek: —

---

Árajánlat Közvill. Oriental Lux Kft Kocsord.pdf

206 KB