



DUNAÚJVÁROS MEGYEI JOGÚ VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

2400 Dunaújváros, Városháza tér 1. 2401 Pf.108, tel.:25/544-240, 544/264,

fax:25/544-185, e-mail: barta.endre@dunaujvaros.hu

Ügyszám: KP/5626-14/2025.

Ügyintéző: Szünderné Katrincs Renáta

Telefon: (25) 551-151

Tárgy: tájékoztató

Dunaújváros fogorvosi ügyeleti ellátás - érintett települések polgármesterei részére

Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

A fogorvosi ügyelettel kapcsolatos kerekasztal megbeszélésen elhangzottak alapján az alábbiakról tájékoztatom:

A fogorvosi körzetekbe bejelentkezettek és a fogászati ügyelet ellátását biztosító fogorvosi körzetek folyamatos és zavartalan működtetése érdekében az amortizációval és meghibásodással összefüggésben Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetését terheli az új, korszerű fogászati eszközök beszerzése, továbbá az önkormányzati tulajdonú orvosi rendelők felújítási kötelezettsége. A fogászati körzetekben található fogászati eszközök javítása és időszakos karbantartása folyamatos, amelynek költsége szintén az Önkormányzatot terheli.

Csatoltan megküldöm - a Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzatát terhelő - a dunaújvárosi fogászati körzetek működtetési költségeit éves bontásban összefoglaló táblázatot. Csatoltam továbbá a 2026. január 1. napjától tervezett, az egyes településekre vonatkozó ügyeleti díjakat tartalmazó táblázatot is. Tájékoztatom Önöket, hogy többszöri egyeztetés alapján Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata által fizetendő ügyeleti díj összege is az Egészségmegőrzési Központtal kötött feladat-ellátási megállapodásban szereplő KSH szerinti lakosságszám szerint került megállapításra.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Hivatal Kormányablak Osztályától kapott dunaújvárosi és a fogorvosi ügyeleti ellátással érintett Fejér Vármegyei települések lakosságszám adatai magasabb számot mutatnak a figyelembe vett KSH szerinti lakosságszám adatoknál. A Tolna Vármegyei Kormányhivatal Paksi Járási Hivatal Kormányablak Osztálya adatkérésünkre, határidőre nem küldte meg Dunaföldvár jelenlegi lakosságszám adatait.

Dunaújváros, 2025. november 5.

Tisztelettel



Barta Endre

humán ügyekért felelős alpolgármester

	2023-as adatok alapján		Kormányablak osztály Népesség (fő) 2025. év	2025-ös adatok alapján 2026.01.01.-től		Fizetendő összegbeli különbség (Ft)	Fizetendő 115 alkalom (Ft/2026 év)
	Jelenleg is alkalmazott számok			KSH Népesség (fő)	Alkalmanként fizetendő (fő x 1,78 Ft)		
	Népesség (fő)	Alkalmanként fizetendő (fő x 1,50 Ft)					
Adony	4 205	6 308	4 483	4238	7 544	1 236	867 560
Baracs	3 666	5 499	3 859	3687	6 563	1 064	754 745
Daruszentmiklós	1 325	1 988	1 355	1316	2 342	354	269 330
Dunaföldvár	8 394	12 591	n.a.	8489	15 110	2 519	1 737 650
Előszállás	2 355	3 533	2 415	2330	4 147	614	476 905
Kisapostag	1 529	2 294	1 574	1516	2 698	404	310 270
Kulcs	3 516	5 274	4 080	3747	6 670	1 396	767 050
Mezőfalva	4 730	7 095	4 868	4711	8 386	1 291	964 390
Nagykarácsony	1 368	2 052	1 414	1362	2 424	372	278 760
Nagyvenyim	4 263	6 395	4 413	4218	7 508	1 113	863 420
Perkáta	4 195	6 293	4 256	4159	7 403	1 110	851 345
Rácalmás	5 025	7 538	5 243	5027	8 948	1 410	1 029 020
Dunaújváros	sz.sz.	60 000	43 170	40602	72 272	12 272	8 311 280
Összesen:	44 571	126 860	81 130	85 402	152 015	25 155	17 481 725

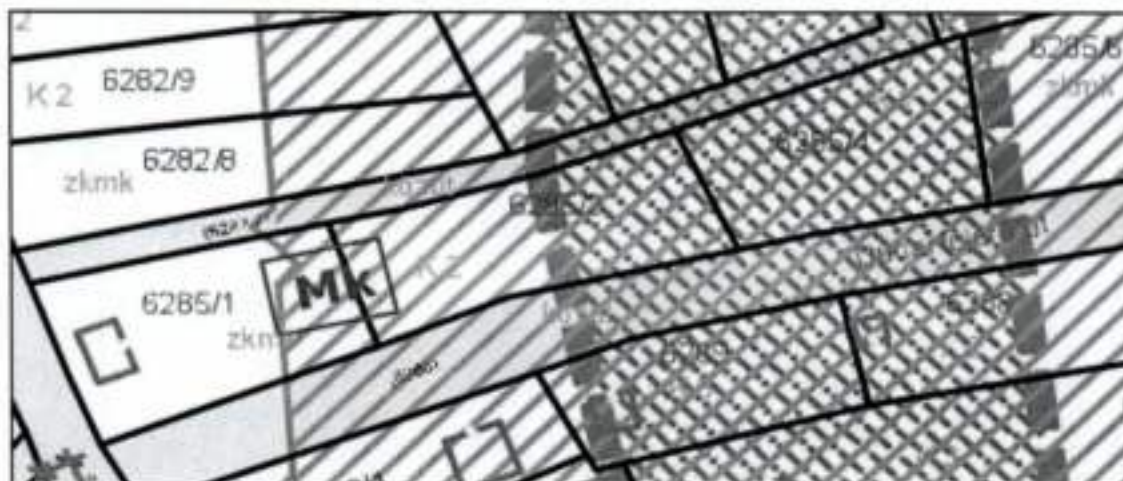
Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata
fogászati körzetekhez kapcsolódó költségei (2019-2025)

év:	Fogászati kezelőegységek karbantartása szerződés alapján (anyag+karbantartás, javítás)		Beruházás *	Épület karbant.	Összesen:
2019			7 214 649 Ft		7 214 649 Ft
2020			19 311 317 Ft		19 311 317 Ft
2021			221 135 Ft		221 135 Ft
2022			9 174 000 Ft		9 174 000 Ft
2023	31 090 Ft	474 980 Ft	18 385 270 Ft	252 667 Ft	19 144 007 Ft
2024	243 054 Ft	556 260 Ft			799 314 Ft
2025	398 723 Ft	510 540 Ft	1 400 000 Ft		2 309 263 Ft
	672 867 Ft	1 541 780 Ft	55 706 371 Ft	252 667 Ft	58 173 685 Ft

*fog.kezelőegység, autokláv, kompresszor, boiler, fogászati eszközök, bútor, hűtőszekrény, notebook stb.

Alkotás utca 7 rendelő beázás - városüzemeltetési osztály	2023	234 950 Ft
Óvárosi rendelő teljeskörű felújítása pályázati pénzből - városüzemeltetési osztály	2023	12 363 239 Ft
Óvárosi rendelő teljeskörű felújítása pályázati pénzből - városüzemeltetési osztály		1 660 605 Ft
Óvárosi rendelő teljeskörű felújítása pályázati pénzből - városüzemeltetési osztály	2022	53 435 838 Ft
Alkotás utca 8-9. rendelő felújítás - városüzemeltetési osztály	2020	10 281 168 Ft
		77 975 800 Ft

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Kert
<i>Település (város, kerület):</i>	Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i>	Zártkert 6285/2
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím</i>	Zártkert 6285/2
<i>Irányító szám:</i>	2459
<i>Hrsz.:</i>	6285/2

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telek területe összesen:</i>	900	m ²
<i>Elhelyezkedése:</i>	Zártkert	
<i>Besorolása:</i>	Mk	
<i>Közműellátottság:</i>	nem releváns	
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Beépítetlen terület	

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i>	Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2025. október 17.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

<i>Aktuális forgalmi érték:</i>	3 800 000 Ft	<i>azaz</i>
	Hárommillió-nyolcszázezer Forint	

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

megbízta Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

6285/2

helyrajzi számú, természetben

2459

Rácalmás

Zártkert 6285/2

szám alatti

1/1

tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján kialakuló 251/3, kivett magánút megnevezésű terület forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás

Zártkert 6285/2

6285/2 Dátum:

2025. október 17., péntek

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.10.15

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Zártkert
Helyrajzi szám	:	6285/2
Megnevezése	:	Kert
Terület (m2)	:	900

Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Halmi Imre 1/2 (2376 Hernád, Lehel út 54.) Balogh Tímea 1/2 (5900 Orosháza, Temető utca 1.)
----------------------------	---	--

Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem tartalmaz
Szájegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmásban található a település északi részén. Az ingatlan környezete rendezetlen, elgazosodott, szilárd burkolatú betongerendás útról közvetlenül megközelíthető.	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	zártkerti ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	a település északi részén, a Pacsirta utca déli végében
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú, aszfaltozott útról
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog
Hasznosítás jelenlegi formája:	Beépítetlen terület
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	-
Bérlő:	nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:	900 m ²
A telek alakja, formája:	közel szabályos téglalap alakú
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	a település északi részén, a Pacsirta utcából nyíló utcán keresztül
Domborzati és lejtésvizonyok:	lejtős
Az ingatlanon jelenleg található:	beépítetlen területek
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	zártkerti ingatlan
Egyéb releváns körülmény:	Az ingatlan területének közel 2/3-a felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület, 1/3-a felszínmozgások által veszélyeztetett terület

Közműellátottság

Ívóvíz:	nincs
Elektromos áram:	nincs
Gázhálózat:	nincs
Szennyvíz elvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	nyílt árok
Egyéb:	nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Mk
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	720
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	4,5 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmáson a város északi részén, a Pacsirta utcába torkoló Szitakötő utcában található. Közel szabályos téglalap kialakítású, lejtős telek. Megközelítése szilárd burkolatú betongerendás útról lehetséges. Közmű nélkül.

Építési előírások:

(1) Az 1. és 2. mellékleten Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben:

- a) növénytermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági rendeltetésű épület, ill. egy földdel borított pince helyezhető el,
- b) nem helyezhető el lakó-, gépkocsitároló rendeltetés,
- c) egy telken 1 épület lehet.

(2) Mk jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 12 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Mk jelű övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés;indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az ingatlan területének közel 2/3-a felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület, 1/3-a felszínmozgások által veszélyeztetett terület. A fentiek miatt az értékelés során a megszokottnál magasabb mértékű korrekciók kerültek alkalmazásra.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások 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 értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonására. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - tehet- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon 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 felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.4 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	900 m ²	Besorolása:	Zártkert
-------------------------------------	--------------------	-------------	----------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Ingatlanazonosító	2459	2459		2459		2459	
Telephely	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Utca	Zártkert 6285/2	Sirály utca		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa	Kert	Ödölővezetői telek		Zártkert		Ödölővezetői telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmás, 900m ² -es, lejtős zártkerti telek. Közmű nélkül. Beépíthetőség: 3%.	Rácalmás, a Sirály utcában 1125m ² -es ödölőtelek. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 15%.		Rácalmás, Belterületen a 6-os főúthoz közeli 1289m ² -es zártkert. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 3%.		Rácalmás, Központközeli 900m ² -es ödölőtelek. Található rajta egy 30m ² -es táglaház. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 30%.	
Adóvételei kifizetési/vegyi kötelezettség idője		2025.10.27		2025.10.27		2025.10.27	
Telek területe (m ²)	900	1125		1289		900	
Értékelési/kötelezettségi ár (Ft)		7 900 000		7 990 000		8 900 000	
Kiszármaztatott korrekció (%) adóvételei ár/vegyi kötelezettségi ár		kiszármaztatott 90%		kiszármaztatott 90%		kiszármaztatott 90%	
Adóvételei ár (100%) vagy korrigált kötelezettségi ár		7 110 000		7 191 000		8 010 000	
Felajánlás ár (Ft/m ²)		6 320		5 579		9 000	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	A telek egy része felszínmozgásnak potenciálisan veszélyeztetett terület, másik része felszínmozgások által veszélyeztetett terület	Csak felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület	-15%	Nem veszélyeztetett	-40%	Nem veszélyeztetett	-40%
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	korrekció						
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület miatti korrekció (%)	892 m ²	1125 m ²	8%	1289 m ²	10%		
Közmű ellátottság (%)	Közmű nélkül	részlegesen közműves	-6%	részlegesen közműves	-2%	részlegesen közműves	-2%
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)	3%	15%	-5%			30%	-15%
Egyéb (%)	üres telek					felépítményes	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-18%		-32%		-62%	
Korrigált felajánlás alapár (Ft/m ²)	4 246	5 182		3 794		3 762	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Kert	900	m ² x	4 246 Ft / m ² = 3 821 384
Összesen:			3 821 384
Egyéb értékelem:			-
Becsült forgalmi értéke kerekítve:			3 800 000

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	3 800 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	3 800 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	3 800 000	Ft
azaz Hárommillió-nyolcszázezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6285/2 helyrajzi számú, Rácalmás Zártkert 6285/2 szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. október 17., péntek fordulónapra érvényes
tehermentes forgalmi értéke

3 800 000 Ft
azaz
Hárommillió-nyolcszázezer Forint

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Mellékletek

- 1 Helyiséglista
- 2 Fotómelléklet
- 3 Tulajdoni Lap (ok)
- 4 Alaprajz (ok)
- 5 Térképmásolat
- 6 Használatbavételi engedély
- 7 Építési engedély
- 8 Társasház alapító okirat
- 9 Előzetes változási vázrajz
- 10 Adásvételi szerződés
- 11 Módszerek, feltételezések

X
X
X

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbécslés 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. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

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

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tisztá jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

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

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.
- Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
- A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeiteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon élvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Fotóoldal



Kert

1



Kert

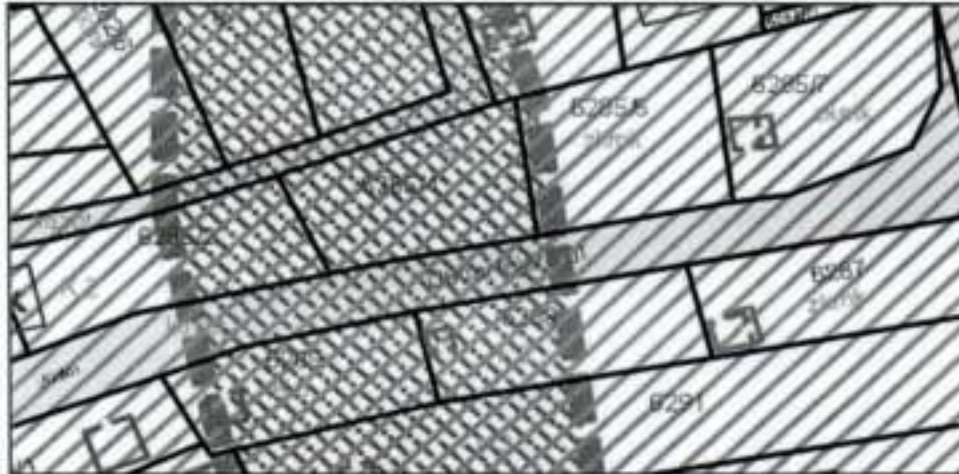
2



Hátsó utca

3

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Kert
<i>Település (város, kerület):</i> Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i> Zártkert 6285/4
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i> Zártkert 6285/4 "Felülvizsgálat alatt"
<i>Irányító szám:</i> 2459
<i>Hrsz.:</i> 6285/4
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI
<i>Telek területe összesen:</i> 827 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i> Zártkert
<i>Besorolása:</i> Mk
<i>Közműellátottság:</i> nem releváns
<i>Jelenlegi funkció:</i> Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i> Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2025. október 17.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE
<i>Aktuális forgalmi érték:</i> 2 400 000 Ft azaz
Kettőmillió-négyszázezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízta Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a 6285/4 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Zártkert 6285/4 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján kialakuló 251/3, kivett magánút megnevezésű terület forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Zártkert 6285/4 6285/4 Dátum: 2025. október 17., péntek

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kettő:

2025.10.15

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Zártkert
Helyrajzi szám	:	6285/4
Megnevezése	:	Kert
Terület (m2)	:	827
Tulajdonos(ok) bejegyzetten	:	Törös István 1/2 (2314 Halásztelek, Akácok utca 74.) Simonné Balogh Zsuzsanna 1/2 (1223 Budapest, Gyula vezér út 52. I/6.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	5084/1976.10.12. Építési korlátozás, Jog: Fejér Megyei Tanács
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálatom, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmásban található a település északi részén. Az ingatlan környezete rendezetlen, elgazosodott, szilárd burkolatú betongerenda útról közvetlenül megközelíthető.

zártkerti ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település északi részén, a Pacsirta utca déli végében

Megközelíthetősége:

szilárd burkolatú, aszfaltozott útról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárata:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

827 m²

A telek alakja, formája:

közel szabályos négyzet alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település északi részén, a Pacsirta utcából nyíló utcán keresztül

Domborzati és lejtésvizonyok:

lejtős

Az ingatlanon jelenleg található:

beépítetlen területek

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

zártkerti ingatlan

Egyéb releváns körülmény:

Az ingatlan felszínmozgások által veszélyeztetett területen található

Közműellátottság

Ívóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Mk
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	720
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	4,5 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmáson a város északi részén, a Pacsirta utcába torkoló Szitakötő utcában található. Közel szabályos négyzet kialakítású, lejtős telek. Megközelítése szilárd burkolatú betongerendás útról lehetséges. Közút nélkül.

Építési előírások:

(1) Az 1. és 2. mellékleten Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben:

a) növénytermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági rendeltetésű épület, ill. egy földdel borított pince helyezhető el,

b) nem helyezhető el lakó-, gépkocsitároló rendeltetés,

c) egy telken 1 épület lehet.

(2) Mk jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 12 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Mk jelű övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívüli nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés/indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlan felszínmozgások által veszélyeztetett területen található. A fentiek miatt az értékelés során a megszokottnál magasabb mértékű korrekciók kerültek alkalmazásra.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások 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 értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonására. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adóvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon 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 felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározásuk figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan hasznélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelői külön igény esetén a hasznélvezeti jog értékét meghatározzuk és a hasznélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	827 m ²	Besorolása:	Zártkert
-------------------------------------	--------------------	-------------	----------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2459	2459		2459		2459	
Település:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Uta:	Zártkert 6285/4	Sírly utca		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kert	üdülővezetési telek		Zártkert		üdülővezetési telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásan 827m ² -es, lejtős zártkerti telek. Közmű nélkül. Beépíthetőség: 3%.	Rácalmásan, a Sírly utcában 1125m ² -es üdülőtelek. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 15%		Rácalmásan, Belterületen a 6-os főúthoz közeli 1289m ² -es zártkert. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 3%		Rácalmásan, Központközeli 900m ² -es üdülőtelek. Található rajta egy 30m ² -es téglaház. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 30%	
Adóérték feltehető/vagy kintlévél ideje		2025.10.27		2025.10.27		2025.10.27	
Telek területe (m ²)	827	1125		1289		900	
Átlagos/kintlévél ár (Ft)		7 900 000		7 950 000		9 900 000	
Kintlévél korrekció (%) adóérték ár/vagy kintlévél ár		kintlévél 90%		kintlévél 90%		kintlévél 90%	
Adóérték ár (100%) vagy kintlévél ár		7 110 000		7 151 000		8 910 000	
Felépítés ár (Ft/m ²)		6 320		5 579		9 900	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	A telek felülműveltségi által veszélyeztetett terület	Csak felülműveltségi által potenciálisan veszélyeztetett terület	-30%	Nem veszélyeztetett	-60%	Nem veszélyeztetett	-60%
Infrastrukturális korrekció, megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület arányi korrekció (%)	892 m ²	1125 m ²	8%	1289 m ²	10%		
Közmű ellátottság (%)	Közmű nélkül	részlegesen közműves	-6%	részlegesen közműves	-2%	részlegesen közműves	-2%
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)	3%	15%	-5%			30%	-15%
Egyéb (%)	üres telek					felépítményes	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-33%		-52%		-62%	
Korrigált felépítés alapár (Ft/m ²)	2 898	4 234		2 678		1 782	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

		Teljes telek terület			
Kert	827	m ² x	2 898	Ft / m ² =	2 396 700
Összesen:					2 396 700
Egyéb értékelés:					-
Becsült forgalmi értéke korrekcióval:					2 400 000

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	2 400 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 400 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	2 400 000	Ft
azaz Kettőmillió-négyszázezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6285/4 helyrajzi számú, Rácalmás Zártkert 6285/4 szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. október 17., péntek fordulónapra érvényes
tehermentes forgalmi értéke

2 400 000 Ft
azaz Kettőmillió-négyszázezer Forint

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés 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. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

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

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tisztá jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

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

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.
- Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateemtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
- A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Fotóoldal



Kert

1



Kert

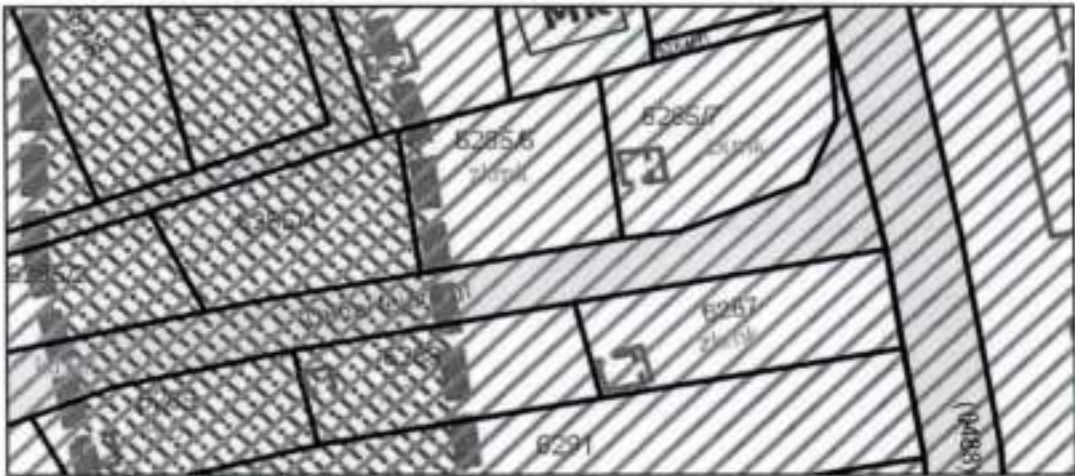
2



Hátsó utca

3

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Kivett művelés alól kivett terület
<i>Település (város, kerület):</i> Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i> Zártkert 6285/6
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím</i> Zártkert 6285/6 "Felülvizsgálat alatt"
<i>Irányító szám:</i> 2459
<i>Hrsz.:</i> 6285/6
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI
<i>Telek területe összesen:</i> 864 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i> Zártkert
<i>Besorolása:</i> Mk
<i>Közműellátottság:</i> nem releváns
<i>Jelenlegi funkció:</i> Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i> Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2025. október 17.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE
<i>Aktuális forgalmi érték:</i> 4 400 000 Ft azaz
Négymillió-négyszázezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

megbízta Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

6285/6

helyrajzi számú, természetben

2459

Rácalmás

Zártkert 6285/6

szám alatti

1/1

tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján kialakuló 251/3, kivett magánút megnevezésű terület forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás

Zártkert 6285/6

6285/6 Dátum:

2025. október 17., péntek

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAJSZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.10.15

Település

:

Rácalmás

Besorolás

:

Zártkert

Helyrajzi szám

:

6285/6

Megnevezése

:

Kivett művelés alól kivett terület

Terület (m2)

:

864

Tulajdonos(ok) bejegyezten

:

Poszpischil Bálint Áron 1/3 (2459 Rácalmás, Kiss Ernő utca 5.)
 Poszpischil Lőrinc László 1/3 (2459 Rácalmás, Kiss Ernő utca 5.)
 Poszpischil Luca Panna 1/3 (2459 Rácalmás, Kiss Ernő utca 5.)

Terhek (III. rész bejegyzései)

:

205513/2020.07.06 Közös illető holtig tartó haszonélvezeti jog, Jog:
 Poszpischil László, Mogyorósi Edit
 205513/2020.07.06. Jogosult kiskorúságra, Jog: Poszpischil Lőrinc László,
 Poszpischil Luca Panna

Szállás

:

nem tartalmaz

Szolgáltatás, egyéb

:

nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmásra található a település északi részén. Az ingatlan környezete rendezetlen, elgazosodott, szilárd burkolatú betongerendás útról közvetlenül megközelíthető.

zártkerti ingatlanok

Településen belüli elhelyezkedése:

a település északi részén, a Pacsirta utca déli végében

Megközelíthetősége:

szilárd burkolatú, aszfaltozott útról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárat:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

864 m²

A telek alakja, formája:

közel szabályos négyzet alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település északi részén, a Pacsirta utcából nyíló utcán keresztül

Domborzati és lejtésvizonyok:

lejtős

Az ingatlanon jelenleg található:

beépítetlen területek

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

zártkerti ingatlan

Egyéb releváns körülmény:

Az ingatlan felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területen található

Közműellátottság

Ívóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árók

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Mk
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	720
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	4,5 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmáson a város északi részén, a Pacsirta utcába torkoló Szitakötő utcában található. Közel szabályos négyzet kialakítású, lejtős telek. Megközelítése szilárd burkolatú betongerendás útról lehetséges. Közmű nélkül.

Építési előírások:

(1) Az 1. és 2. mellékleten Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben:

- növénytermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági rendeltetésű épület, ill. egy földdel borított pince helyezhető el,
- nem helyezhető el lakó-, gépkocsitároló rendeltetés,
- egy telken 1 épület lehet.

(2) Mk jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 12 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Mk jelű övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés/indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az ingatlan felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területen található. A fentiek miatt az értékelés során a megszokottnál magasabb mértékű korrekciók kerültek alkalmazásra.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások 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 értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonására. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kúhfaltati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - tehet- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítenek 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 felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan hasznélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a hasznélvezeti jog értékét meghatározzuk és a hasznélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	864 m ²	Besorolás:	Zártkert
-------------------------------------	--------------------	------------	----------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2459	2459		2459		2459	
Felépítés:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Uta:	Zártkert 6285/6	Sírly utca		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kivett művelés alól kivett terület	üdülővezeti telek		Zártkert		üdülővezeti telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmás 827m ² -es, lejtős zártkerti telek. Közmű nélkül. Beépíthetőség: 3%.	Rácalmás, a Sírly utcában 1125m ² -es üdülőtelek. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 15%		Rácalmás, Belterületen a 6-os főúthoz közeli 1289m ² -es zártkert. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 3%		Rácalmás, Központköz közeli 900m ² -es üdülőtelek. Található rajta egy 30m ² -es téglaház. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 30%	
Adásvételi ár/vagy kínálat ideje		2025.10.27		2025.10.27		2025.10.27	
Telek területe (m ²)	864	1125		1289		900	
Eladási/kínálati ár (Ft)		7 900 000		7 990 000		9 900 000	
Kínálati korrekció (%) adásvételi ár/vagy kínálati ár		kínálat 90%		kínálat 90%		kínálat 90%	
Adásvételi ár (100%) vagy korrigált kínálati ár		7 110 000		7 191 000		8 910 000	
Fajlagos ár (Ft/m ²)		6 320		5 579		9 900	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	A telek felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület			Nem veszélyeztetett	-30%	Nem veszélyeztetett	-30%
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	korrekció,						
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület melatti korrekció (%)	892 m ²	1125 m ²	8%	1289 m ²	10%		
Közmű elérhetőség (%)	Közmű nélkül	részlegesen közműves	-6%	részlegesen közműves	-2%	részlegesen közműves	-2%
Beépíthetőség, évesített besorolás (%)	3%	15%	-5%			30%	-15%
Egyéb (%)	üres telek					felépítményes	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-3%		-22%		-52%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	5 078	6 130		4 351		4 752	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

Teljes telek terület			
Kivett művelés alól kivett terület	864	m ² x	5 078 Ft / m ² = 4 387 340
Összesen:			4 387 340
Egyéb értékelem:			-
Becsült forgalmi értéke korrekció:			4 400 000

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	4 400 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	4 400 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	4 400 000 Ft
	azaz Négymillió-négyszázezer Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6285/6 helyrajzi számú, Rácalmás Zártkert 6285/6 szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. október 17., péntek fordulónapra érvényes
tehermentes forgalmi értéke

4 400 000 Ft
azaz
Négymillió-négyszázezer Forint

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbécslés 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. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

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 vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlanal. 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 értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

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

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételekieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállításása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tisztá jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegezése.

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.
- Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
- A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Fotóoldal



Kert

1



Kert

2



Hátsó utca

3

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

<i>Az ingatlan megnevezése:</i> Kivett művelés alól kivett terület és gazdasági épület
<i>Település (város, kerület):</i> Rácalmás
<i>Utca, házszám:</i> Zártkert 6285/7
<i>Tulajdoni lapon szereplő cím:</i> Zártkert 6285/7 "Felülvizsgálat alatt"
<i>Irányító szám:</i> 2459
<i>Hrsz.:</i> 6285/7
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI
<i>Telek területe összesen:</i> 953 m ²
<i>Elhelyezkedése:</i> Zártkert
<i>Besorolása:</i> Mk
<i>Közműellátottság:</i> nem releváns
<i>Jelenlegi funkció:</i> Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i> Rácalmás Város Önkormányzata
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i> 2025. október 17.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE
<i>Aktuális forgalmi érték:</i> 5 000 000 Ft azaz
Ötmillió Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

CsavaJda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata

megbízta Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a

6285/7

helyrajzi számú, természetben

2459

Rácalmás

Zártkert 6285/7

szám alatti

1/1

tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján kialakuló 251/3, kivett magánút megnevezésű terület forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005, (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás

Zártkert 6285/7

6285/7 Dátum:

2025. október 17., péntek

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlangazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte:

2025.10.15

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Zártkert
Helyrajzi szám	:	6285/7
Megnevezése	:	Kivett művelés alól kivett terület és gazdasági épület
Terület (m ²)	:	953

Tulajdonos(ok) bejegyzetten	:	Poszpischil Bálint Áron 1/3 (2459 Rácalmás, Kiss Ernő utca 5.) Poszpischil Lőrinc László 1/3 (2459 Rácalmás, Kiss Ernő utca 5.) Poszpischil Luca Panna 1/3 (2459 Rácalmás, Kiss Ernő utca 5.)
-----------------------------	---	---

Terhek (III. rész bejegyzései)	:	5084/1976.10.12. Építési korlátozás, Jog: Fejér Megyei Tanács 205513/2020.07.06 Közös illető holtig tartó hasznélvezeti jog, Jog: Poszpischil László, Mogyorósi Edit 205513/2020.07.06. Jogosult kiskorúságra, Jog: Poszpischil Lőrinc László, Poszpischil Luca Panna
--------------------------------	---	---

Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmásban található a település északi részén. Az ingatlan környezete rendezetlen, elgazosodott, szilárd burkolatú betongerendás útról közvetlenül megközelíthető.	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	zártkerti ingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	a település északi részén, a Pacsirta utca déli végében
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú, aszfaltozott útról
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog
Hasznosítás jelenlegi formája:	Beépítetlen terület
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	-
Bérlő:	nincs
Bérlési szerződés időtartama, lejárat:	nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:	953 m ²
A telek alakja, formája:	közel szabályos négyzet alakú
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	a település északi részén, a Pacsirta utcából nyíló utcán keresztül
Domborzati és lejtésvizonyok:	lejtős
Az ingatlanon jelenleg található:	beépítetlen területek
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	zártkerti ingatlan
Egyéb releváns körülmény:	Az ingatlan felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területen található

Közműellátottság

Ivóvíz:	nincs
Elektromos áram:	nincs
Gázhálózat:	nincs
Szennyvíz elvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	nyílt árok
Egyéb:	nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Mk
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	720
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	4,5 m

Rövid szöveges ábratartalom:

Az értékelte telek Rácalmáson a város északi részén, a Pacsirta utcába torkoló Szitakötő utcában található. Közel szabályos négyzet kialakítású, lejtős telek. Megközelítése szilárd burkolatú betongerendás útról lehetséges. Közút nélkül.

Építési előírások:

(1) Az 1. és 2. mellékleten Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben:

- a) növénytermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági rendeltetésű épület, ill. egy földdel borított pince helyezhető el,
- b) nem helyezhető el lakó-, gépkocsitároló rendeltetés,
- c) egy telken 1 épület lehet.

(2) Mk jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 12 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Mk jelű övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlan felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területen található. A fentiek miatt az értékelés során a megszokottnál magasabb mértékű korrekciók kerültek alkalmazásra.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások 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 nélkül építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonására. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például környezetszennyezésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egységként kezelhetők, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítenek 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 felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értékét, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.6 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	953 m ²	Besorolása:	Zártkert
-------------------------------------	--------------------	-------------	----------

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	2459	2459		2459		2459	
Telephely:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Uta:	Zártkert 6285/7	Sirály utca		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kivett művelés alól kivett terület és	üdülővezető telek		Zártkert		üdülővezető telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmásan 827m ² -es, lejtős zártkerti telek. Közmű nélküli. Beépíthetőség: 3%.	Rácalmásan, a Sirály utcában 1125m ² -es üdülőtelek. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 15%		Rácalmásan, Belterületen a 6-os Isóthoz közeli 1289m ² -es zártkert. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 3%		Rácalmásan, Központhoz közeli 900m ² -es üdülőtelek. Található rajta egy 30m ² -es téglaház. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 30%	
Adóssággal terhelt/vagy kiadat ideje		2025.10.27		2025.10.27		2025.10.27	
Telek területe (m ²)	953	1125		1289		900	
Hasznos/kiadati ár (Ft)		7 900 000		7 990 000		9 900 000	
Kiadati korrekció (%) adóssággal terhelt ár/vagy kiadati ár		kiadat		90%		kiadat	
Adóssággal terhelt ár (300%) vagy korrigált kiadati ár		7 110 000		7 191 000		8 910 000	
Felépítés ár (Ft/m ²)		6 320		5 579		9 900	
	Korrekció megnevezése:	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	A telek felszínmagasságok által potenciálisan veszélyeztetett terület			Nem veszélyeztetett	-30%	Nem veszélyeztetett	-30%
Infrastrukturális korrekció, megközelíthetőség (%)							
Telek állapot korrekció (%)							
Telek terület miatti korrekció (%)	953 m ²	1125 m ²	8%	1289 m ²	10%		
Közmű ellátottság (%)	Közmű nélküli	részlegesen közműves	-6%	részlegesen közműves	-2%	részlegesen közműves	-2%
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)	3%	15%	-5%			30%	-15%
Egyéb (%)							
Összes korrekció mértéke (%)		-3%		-22%		-47%	
Korrigált felépítés alapár (Ft/m ²)	5 243	6 130		4 351		5 247	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

teljes művelés alól kivett terület, és gazdasági terület	Teljes telek terület				
terület	953	m ² x	5 243	Ft / m ² =	4 996 522
Összesen:					4 996 522
Egyéb értékek:					-
Becsült forgalmi érték korektíve:					5 000 000

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és igazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 000 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 000 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	5 000 000	Ft
azaz		Ötmillió Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6285/7 helyrajzi számú, Rácalmás Zártkert 6285/7 szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. október 17., péntek fordulónapra érvényes
tehermentes forgalmi értéke

5 000 000 Ft
azaz
Ötmillió Forint

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/50232)

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékebecslés 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. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

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

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjaknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tisztá jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételekieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tisztá jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

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

- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
- A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.
- Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.
- A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.
- Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.
- Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
- Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.
- Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el.

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

- környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Fotóoldal



Kert

1



Épület

2



Hátsó utca

3

INGATLAN ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: Kivett zártkerti művelés alól kivett terület Település (város, kerület): Rácalmás Utca, házszám: Zártkert 6282/8 Tulajdoni lapon szereplő cím: Zártkert 6282/8 Irányító szám: 2459 Hrsz.: 6282/8
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI
Telek területe összesen: 892 m² Elhelyezkedése: Zártkert Besorolása: Mk Közműellátottság: nem releváns Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület

ÉRTÉKELEÉS

<i>Értékelés megrendelője:</i> Rácalmás Város Önkormányzata <i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> Piaci összehasonlító módszer <i>Értékelés fordulónapja:</i> 2025. október 17.	
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE	
<i>Aktuális forgalmi érték:</i>	5 200 000 Ft azaz Ötmillió-kettőszázezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 90 nap.

Dunaújváros 2025. október 27.

Keywords:

Csavada Dávid

Ingatlanügynökségek és közvetítők
(901116/50232)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Rácalmás Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a 6282/8 helyrajzi számú, természetben 2459 Rácalmás Zártkert 6282/8 szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja a megrendelő által elkészített változási vázrajz alapján kialakuló 251/3, kivett magánút megnevezésű terület forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbirtosítási érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Rácalmás Zártkert 6282/8 6282/8 Dátum: 2025. október 17., péntek

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kúti adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ irányelvek - Ingatlangezdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE JELENLEGI ÁLLAPOT

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kettő:

2025.10.15

Település	:	Rácalmás
Besorolás	:	Zártkert
Helyrajzi szám	:	6282/8
Megnevezése	:	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Terület (m2)	:	892

Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Tóth Péter 1/1 (2400 Dunaújváros, Öreghegyi út 24.)
----------------------------	---	---

Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem releváns
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 50 km-re délkeletre, Rácalmásban található a település északi részén. Az ingatlan környezete rendezett, szilárd burkolatú aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

zártkerti ingatlanok és családi házak

Településen belüli elhelyezkedése:

a település északi részén, a Pacsirta utca déli végében

Megközelíthetősége:

szilárd burkolatú, aszfaltozott útról

Közlekedési eszközök:

gépkocsi, távolsági autóbusz, gyalog

Hasznosítás jelenlegi formája:

Beépítetlen terület

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

-

Bérlő:

nincs

Bérlési szerződés időtartama, lejárat:

nincs

A telek ismertetése (csak az értékelt részre értendő)

A telek területe:

892 m²

A telek alakja, formája:

közef szabályos téglalap alakú

Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:

a település északi részén, a Pacsirta utca déli végében

Domborzati és lejtésvizonyok:

enyhén lejtős

Az ingatlanon jelenleg található:

beépítetlen területek

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

zártkerti ingatlan

Egyéb releváns körülmény:

Az ingatlan területének közel a fele felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület

Közműellátottság

Ívóvíz:

nincs

Elektromos áram:

nincs

Gázhálózat:

nincs

Szennyvíz elvezetés:

nincs

Csapadékvíz elvezetés:

nyílt árok

Egyéb:

nincs

Építési övezet paraméterei

Az építési övezet jele:	Mk
Beépítés módja:	szabadonálló
Legnagyobb beépíthetősége:	3%
Legkisebb kialakítható telekméret:	720
Legkisebb zöldfelület:	-
Legnagyobb megengedett épületmagasság:	4,5 m

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelte telek Rácalmáson a város északi részén, a Pacsirta utca déli végében található. Közel szabályos téglalap kialakítású, enyhe lejtésű telek. Megközelítése aszfaltos útról lehetséges. Közmű nélküli.

Építési előírások:

(1) Az 1. és 2. mellékleten Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben:

- növénytermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági rendeltetésű épület, ill. egy földdel borított pince helyezhető el,
- nem helyezhető el lakó-, gépkocsitároló rendeltetés,
- egy telken 1 épület lehet.

(2) Mk jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 12 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Mk jelű övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

4. ÉRTÉKELÉSE

4.1 A szabályoknak való megfelelés/indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések

nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlan területének közel a fele felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)

nincs

4.5 Korlátozó feltételezések

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások 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 értékelte épületek, alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai elváltozásokról minden esetben említést teszünk a szakvéleményben, és javaslatot teszünk annak kivizsgálásra alkalmas szakember bevonásáról. A helyszíni szemle során tapasztalt épületfizikai tényezőket nem érintő, de az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkről, mint például szennyeződésről a szakvéleményben szintén említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja (szakvélemény 1. pont) használható fel. Más célra csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát, adatvédelmi okok miatt nem közöljük és kérésre sem adjuk ki. Azok személyesen megtekinthetők az értékelést végző szakember székhelyén. Az összehasonlítás során a kínálati adatok minden esetben lementésre kerülnek, ezeket kérés esetén Megrendelő rendelkezésére tudjuk bocsátani. Az értékelést csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni, felhasználni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per, - teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételezzük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség, az okokon 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 felépítmények), stb.) a szakvéleményben felhívjuk a figyelmet, illetve az értékmeghatározáskor figyelembe vesszük.
7. Az értékelés során, amennyiben az ingatlan haszonélvezeti jog terheli, annak értékét nem vesszük figyelembe. Megrendelő külön igény esetén a haszonélvezeti jog értékét meghatározzuk és a haszonélvezeti jog értékét, valamint az ezzel csökkentett forgalmi értéket, külön feltüntetjük a szakvéleményben.

4.5 Érték meghatározás

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

Piaci összehasonlító adatok

A telek területe (m ²):	892 m ²	Besorolása:	Zártkert
-------------------------------------	--------------------	-------------	----------

	Értékelő ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Idényhasználat:	2459	2459		2459		2459	
Település:	Rácalmás	Rácalmás		Rácalmás		Rácalmás	
Uta:	Zártkert 6282/B	Sirály utca		Belterület		Belterület	
Ingatlan típusa:	Kivett zártkerti művelés alól kivett	üdülővezető telek		Zártkert		üdülővezető telek	
Ingatlan jellemzői	Rácalmáson 892m ² -es, lefűtött zártkerti telek. Közmű nélküli. Beépíthetőség: 3%.	Rácalmáson, a Sirály utcában 1125m ² -es üdülőtelek. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 15%		Rácalmáson, Belterületen a 6-os főúthoz közeli 1289m ² -es zártkerti, Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 3%		Rácalmáson, Központi közeli 900m ² -es üdülőtelek. Található rajta egy 30m ² -es táglaház. Részlegesen közművesített. Beépíthetőség: 30%	
Adóvezetési hely/vagy kiadott alapja		2025.10.27		2025.10.27		2025.10.27	
Telek területe (m ²)	892	1125		1289		900	
Ártérlet/terület ar (Pt)		7 900 000		7 990 000		9 900 000	
Korrekció korrekció (%) adóvezetési ar/vagy kiadott ar		kínálat 90%		kínálat 90%		kínálat 90%	
Adóvezetési ar (100%) vagy kiadott ar		7 110 000		7 191 000		8 910 000	
Felépítési ar (Pt/m ²)		6 320		5 579		9 900	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)	A telek egy része felzárkózásnak potenciálisan veszélyeztetett terület			Nem veszélyeztetett	-15%	Nem veszélyeztetett	-15%
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	korrekció						
Telek állapot korrekció (%)							
Telek területi mérték korrekció (%)	892 m ²	1125 m ²	8%	1289 m ²	30%		
Közmű ellátottság (%)	Közmű nélküli	részlegesen közműves	-6%	részlegesen közműves	-2%	részlegesen közműves	-2%
Beépíthetőség, övezeti besorolás (%)	3%	15%	-5%			30%	-15%
Egyéb (%)	üres telek					felépítményes	-5%
Összes korrekció mértéke (%)		-3%		-7%		-37%	
Korrigált felépítési alapár (Pt/m ²)	5 852	6 130		5 188		6 237	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Teljes telek terület			
Kivett zártkerti művelés alól kivett terület	892	m ² x	5 852	Pt / m ² = 5 219 874
Összesen:				5 219 874
Egyéb értékek:				-
Becsült forgalmi érték keretben:				5 200 000

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az értékelést egy módszerrel a piaci összehasonlító módszerrel végeztem el. Telkek, utak esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	5 200 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	5 200 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	5 200 000	Ft
ÖZÖZ Ötmillió-kettőszázezer Forint		

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 6282/8 helyrajzi számú, Rácalmás Zártkert 6282/8 szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan 2025. október 17., péntek fordulónapra érvényes
tehermentes forgalmi értéke

5 200 000	Ft
ÖZÖZ	
Ötmillió-kettőszázezer Forint	

Dunaújváros 2025. október 27.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlanvagyonértékelő- és közvetítő
(901116/S0232)

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés 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. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza. Az EVS 2003. javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

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

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

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

- o Műszaki szempontok
- o Építészeti szempontok
- o Használati szempontok
- o Telekadoottságok
- o Infrastruktúra
- o Környezeti szempontok
- o Alternatív hasznosítás szempontjai
- o Jogai szempontok, hatósági szabályozás

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan kell valamennyire elvégezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjjal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakat még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadások csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkieséseket és az egyéb rendszeresen befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével a pénzfolyamot fel lehet írni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb és az adott ingatlanról, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

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

• A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

• A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

• Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

• A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

• Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

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

• Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

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

Három fő eleme:

- a fizikai romlás,
- a funkcionális avulás
- és a környezeti avulás.

• A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeiteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

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

• A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítményadta, a vizsgált létesítményhez képest többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

•

környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Fotóoldal



Kert

1



Hátsó út

2



Kert

3

Tárgy: ÁRAJÁNLAT
Szállító: Verbis Kft., 1151 Budapest, Mélyfűró utca 2/e.
Ügyvezető: Dr. Veres Sándor
Ügyintéző elérhetőség: Kádár Tamás, tel.: 0036-70-703-7570, e-mail: t.kadar@verbis.hu
Adószám: 11057123-2-42

Árajánlat kérő: Rácalmás Város Önkormányzat
Adószám: -
Elérhetőség: tel.: +36 25/517-859, e-mail: marianna@racalmas.hu
Cím: 2459 Rácalmás

Tisztelt Krausz Marianna!

1.) 1 db új Avant 760i Univerzális minirakodó (VTSZ:84295900)
nettó egységár: 44.580 EUR, ÁFA: 12.036,6 EUR, bruttó ár: 56.616,6 EUR

Műszaki adatok:

Hosszúság:	3060 mm
Szélesség:	1450 mm
Magasság:	2110 mm
Géptömeg:	2110 kg
Standard kerékméret:	400/50-15"
Hajtásmód:	hidrosztatikus
Vonóerő:	1880 kp
Max. haladási sebesség:	26 km/h
Külső hidraulika max. térfogatáram:	80 l/perc
Max. hidraulikus nyomás:	225 bar
Fordulási sugár belső/külső:	1240/2780 mm
Max. emelőmagasság (csuklópont):	3100 mm
Billenőterhelés*:	1400 kg
Max. felszakító erő / 50cm:	1700 kg
Motor gyártó és típus:	Kohler KDI 1903 TCR
Üzemanyag:	dízel



*A terhelés a csatolólemeztől 400mm-re mérve, beleértve egy 70 kg-os eszköz tömegét is.

Alapfelszereltségű opciók és munkaeszközök:

- Derékcuklós vázszerkezet
- Kohler KDI 1903 TCR, 57 LE 225Nm@1500rpm, három hengeres dízelmotor
- Hidrosztatikus hajtás
- 4WD hajtás kerekenkénti 2 sebességes dugattyús Poclain hidromotorokkal
- Feltöltőkörös, változtatható térfogatáramú dugattyús szivattyú hajtáshoz

- Sebességtartomány, 0-30 km/h
- Dupla fogaskerék szivattyú külső hidraulikához
- Külső hidraulika: 80 l/perc
- 2 db munkalámpa előre
- 400/50-15" traktormintás gumikkal
- Hidraulikaolaj-hűtő
- Párhuzamkövető emelőhidraulika
- Teleszkópos kitológém
- 8 funkció joystick
- Elektrohidraulikus differenciálzár
- Adaptervezérlő készlet
- Vonóhorog
- FASTER hidraulikus gyorscsatlakozó

bruttó
GÉP 56.616,6 EU20
bruttó
22.646.640 ✓

bruttó
26.505.916

Gép opciók:

- A444539 GT kabin: fűtés, szövethuzatos ülés, tükrök, ablaktörlő+mosó, első és hátsó sárvédő 4125 €+Áfa
- A450924 * Közúti világítás készlet GT kabinra 875 €+Áfa
- A438326 * A/C légkondi GT kabinhoz, külső hőcserélő a tetőn 1500 €+Áfa
- A438538 * 4 lámpás sárga villogó, csak GT kabinhoz 239 €+Áfa
- A418817 Elektromos utánfutó csatlakozó, hátsó, 7 tűs 185 €+Áfa
- A450467 Hátsó hidraulika kivezetés, kétirányú működésű 673 €+Áfa

bruttó 9.648 EU20
bruttó
3.859.276 ✓

Adapterek:

- A36589 Raklapvilla, XHD1200 756 €+Áfa
- A465758 Meghajtó egység HD92-4500MAX, bolygóműves hajtással, fűrószár nélkül 2916 €+Áfa
- A33608 * Fűrószár 150 mm, wolfram körmökkel 438 €+Áfa
- A33616 * Fűrószár 500 mm, wolfram körmökkel 818 €+Áfa
- A36015 Szárazzó 1500 mm, 3. generáció, kalapácsos 4.173 €+Áfa
- A37430 Rotációs kapa 1500 mm, 2. generáció 3.765 €+Áfa
- A428800 Kéfécs lombszívó 1500 2. gen. 8.972 €+Áfa
- A450459 Utánfutó 1800, 2. generáció sz=1350, h=2350, hidraulikusan billenthető 4.967 €+Áfa
- A450705 * Közúti vil klt 1200 & 1800 utánfutóhoz (7-pin elektr. csat. szükséges) 68 €+Áfa
- A21183 Centrifugális homok-/sósórozó, gépre 4568 €+Áfa
- A451470 Hőeke V1600 5.657 €+Áfa
- A35284 Kéfhenger 1500 mm, elektromos szögállítással 4.227 €+Áfa
- A36594 Gyomtalanító kefe 1.697 €+Áfa
- A442927 Lombfűvő 2.283 €+Áfa
- A37548 Fűnyíró 1500 oldalkidobós, model 2018 4.558 €+Áfa
- A37411 Gyűjtős fűnyíró 1500, 2. generáció 2018 7.863 €+Áfa
- A441946 XL Megfogóvillás kanál 1450 mm 3.077 €+Áfa

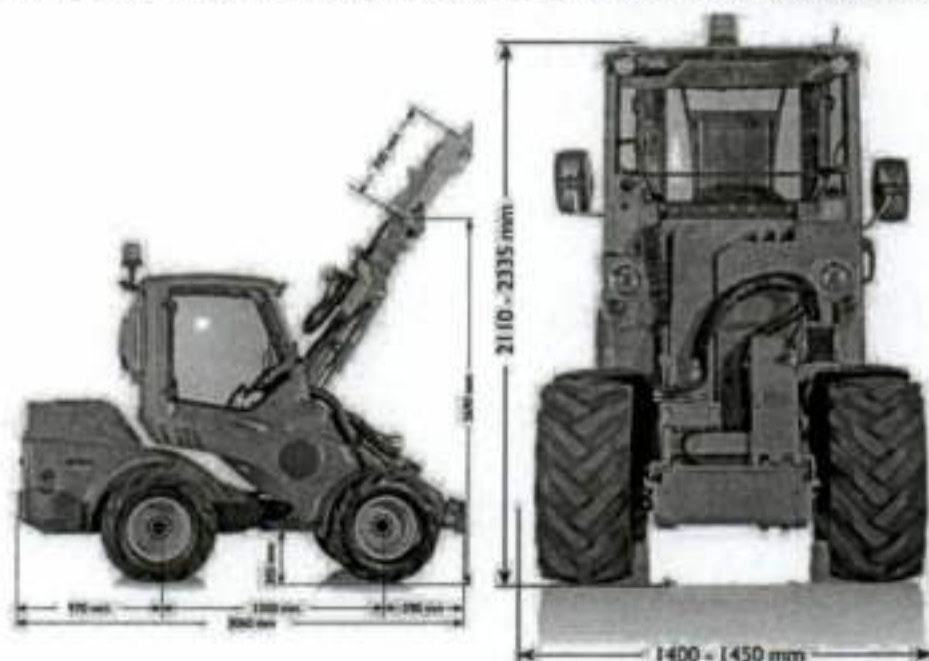
384.048 Ft
1.481.32
222.509 Ft
415.544 Ft
2.119.884 Ft
1.912.620 Ft
4.557.776 Ft
2.523.236
34.544 Ft
2.320.544
2.873.776 Ft
2.147.316 Ft
862.076 Ft
1.159.784 Ft
1.823.200 Ft
3.989.324 Ft
1.543.116 Ft

Méretek:

GÉP + OPcióK bruttó 26.505.916 Ft.

ADAPTEREK bruttó 25.733.600 Ft

bruttó 52.239.516 Ft.



Gyártási év: 2025

Gyártó: Avant Tecno OY

Származás: Finnország

Fizetési feltételek: 10% fizetendő rendeléssel egyidejűleg, a fennmaradó összeg a berendezés átvétele előtt esedékes.

Az ajánlatban szereplő minden termék rendelkezik CE jelöléssel, illetve gyártásuk a 21/1998 (IV.17.) IKIM rendeletben meghatározott előírások alapján történik, tehát gyártói megfelelőségi nyilatkozattal rendelkezik.

Cégünk az érintett eszköz hivatalos kereskedelmi forgalmával üzletszerűen foglalkozó, fő tevékenysége szerint kereskedőnek minősülő szállító (Árajánlatunk mellékletét képezi a gyártói igazolás erre vonatkozóan), a piacon szokványos jótállási és szavatossági feltételeket biztosítja.

Jótállás: 2 év vagy 1000 óra, terméktámogatás magyar nyelven: 8 év.

Az ajánlat érvényességi ideje a kiállítástól számított 30 nap.

Megrendelését várva, üdvözlettel:


VERBIS KFT.
1151 Budapest, Mélyfűrdő u. 2/E
Telefon: 306-3770; Fax: 306-6133
17.

Verbis Kft.
Kádár Tamás

Kecskemét, 2025. november 12.

Authorised Distributor Certificate

We, the undersigned:
Avant Tecno Oy
Ylötie 1
FI-33470 YLÖJÄRVI
FINLAND

Hereby declare that the company

VERBIS Kft
Melyfuro u. 2/E,
1151 Budapest, Hungary

is the only authorized distributor for the Republic of Hungary for the sale of the equipment and spare parts mentioned hereunder, and provides after sales service for these products.

Product range:
Avant compact loaders and attachments, manufactured by Avant Tecno Oy.

The distributor is authorised to participate in all tenders called in above country for supply of the above mentioned equipment.

Expiry date: 31.12.2030.

Ylöjärvi, 16th May 2025

AVANT TECNO OY



Olli Kurki
Sales Manager



ELŐTERJESZTÉS a 2025. november 19-ei Képviselő-testületi ülésre

Tárgy: Rácalmás, Korányi tér aszfaltburkolat felújítására érkezett ajánlatok megvitatása

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

Rácalmás Város Önkormányzata a Rácalmás, Korányi tér aszfaltburkolat felújítására ajánlatkérést folytatott le. Az ajánlattevők az alábbi vállalási árakat határozták meg:

	Ajánlattevő	Vállalási ár
1.	Duna-Via Építőipari Kft. (2459 Rácalmás Kereskedők utcája 7.)	15.997.290 Ft + Áfa
2.	Timpanon P+P Kft. (2459 Rácalmás József A. u. 42.)	17.188.107 Ft + Áfa
3.	Alap-Ép Kft. (2400 Dunaújváros Kenyérgyári út 10.)	16.753.499 Ft + Áfa

2. Javaslat

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy Rácalmás, Korányi tér aszfaltburkolat felújításával bízzák meg a legalacsonyabb ajánlatot adó céget a Duna-Via Építőipari Kft-t.

Rácalmás, 2025. november 17.

Schrick István
polgármester sk.





Rácalmás Város Önkormányzat

Határozati javaslat

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testület/2025. (XI.19.) határozata - Rácalmás, Korányi tér aszfaltburkolat felújítására érkezett ajánlatok elfogadásáról

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Rácalmás, Korányi tér aszfaltburkolat felújítására érkezett ajánlatok közül a legkedvezőbb ajánlati árat benyújtó Duna-Via Építőipari Kft. (2459 Rácalmás Kereskedők utcája 7.) ajánlatát hirdeti ki nyertes ajánlattevőnek. Az ajánlati ár 15.997.290 Ft +Áfa, azaz bruttó 20.316.558 Ft.

A képviselő-testület a vállalkozói díjat az önkormányzat 2025. évi költségvetésének beruházási kerete terhére biztosítja.

A Képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy kössön vállalkozási szerződést a Duna-Via Építőipari Kft-vel a felújítási munka végzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. december 15.

Rácalmás, Korányi tér

Aszfaltburkolat feújítása

Ajánlati költségvetés

Tétel	Menny.	M.e.	Árnyag egységár	ÖH egységár	Árnyag összesen	ÖH összesen	A + ÖH összesen
1. Ideiglenes forgalomtechnika kialakítása	1,00	tétel	35 000 Ft	20 000 Ft	35 000 Ft	20 000 Ft	55 000 Ft
2. Aszfaltburkolat elvágása	77,40	m	850 Ft	900 Ft	65 790 Ft	69 660 Ft	135 450 Ft
3. Aszfaltburkolat bontása 4-6 cm vtg-ig	5,43	m3	0 Ft	18 000 Ft	0 Ft	97 740 Ft	97 740 Ft
4. Aszfaltburkolat marása 0-4 cm vtg-ig	17,02	m3	0 Ft	57 810 Ft	0 Ft	983 926 Ft	983 926 Ft
5. Bontott anyagok felrakása, elszállítása lerakóhelyre 10 km-en belül	22,45	m3	17 240 Ft	900 Ft	387 038 Ft	20 205 Ft	407 243 Ft
6. Heglevél szűrtűző alaprétteg bontása 30cm vastagságban, bontott anyag elszállításával	32,57	m3	17 240 Ft	10 800 Ft	561 507 Ft	351 756 Ft	913 263 Ft
7. Földteremtés bevágásban, keskeny sávban tömörítés nélkül, gépi és kézi erővel, 18%-os terephajlóság, I-IV. oszt. talajban, szállítókészletre rakással, szállítással együtt (szegélyek helyén)	3,51	m3	6 350 Ft	7 220 Ft	15 939 Ft	18 122 Ft	34 061 Ft
8. Tükörkészítés sík felületen, keskeny sávban gépi erővel, kiegészítő kézi munkával talajosztály: I-IV., tömörítéssel. (bármely tömörítési osztályban gépi erővel, nagy felületen, tömörítési fok: 95%)	116,95	m2	0 Ft	1 600 Ft	0 Ft	187 120 Ft	187 120 Ft
9. FZKA 0/56 alaprétteg készítése 15cm vastagságban; Dolomit Z 0/56	16,29	m3	21 860 Ft	16 090 Ft	356 099 Ft	262 106 Ft	618 205 Ft
10. Szegélypótlás előnygyártott betonlemez szegélyekből, betongerenda megtámasztással; KIEMELT szegély, C12-34/PN kavicsbeton	27,90	m	6 520 Ft	6 390 Ft	181 908 Ft	178 281 Ft	360 189 Ft
11. Közlekedési fedépláták szinthe helyezés	9,00	db	7 880 Ft	40 320 Ft	70 920 Ft	362 880 Ft	433 800 Ft
12. Terepen kevert hidraulikus vagy kemény kötőanyagú stabilizált réteg készítése OKI jelű keverékből 15 cm vastagságban; OKI	16,29	m3	34 810 Ft	19 310 Ft	567 055 Ft	314 560 Ft	881 615 Ft
13. Emulziós előpermetezés a felület előzetes letakarításával; bitumenemulzió	742,57	m2	290 Ft	510 Ft	215 345 Ft	378 711 Ft	594 056 Ft
14. Kiegészítő réteg készítése hengerekt aszfaltból gépi erővel, kiegészítő kézi munkával; AC-8 kopó jelű keverék	18,51	m3	124 740 Ft	55 560 Ft	2 308 937 Ft	1 028 416 Ft	3 337 353 Ft
15. Hengerekt aszfalt kötőréteg készítése 6 cm vtg-ban kézi erővel; AC-11 köté jelű keverék	6,51	m3	124 740 Ft	55 560 Ft	812 057 Ft	361 696 Ft	1 173 753 Ft
16. Hengerekt aszfalt kopóréteg készítése 4 cm vtg-ban gépi erővel; AC-11 kopó jelű keverék	33,42	m3	127 320 Ft	34 720 Ft	4 255 034 Ft	1 160 342 Ft	5 415 376 Ft
17. Útburkolati jelek festése tartós kivitelben, fehér színben	1,00	tétel	140 660 Ft	228 480 Ft	140 660 Ft	228 480 Ft	369 140 Ft
Összesen:					9 973 289 Ft	6 024 001 Ft	15 997 290 Ft

Mindösszesen (nettó):	15 997 290 Ft
Áfa 27%:	4 319 268 Ft
Mindösszesen (bruttó):	20 316 558 Ft

DUNA-VIA

DUNA-VIA ÉPÍTŐIPARI KFT.
2459 Rácalmás, Kereskedők utcaja 7.
Adószám: 13878203-2-07
Cég-szám: 07-09-012760 ①



H-2400 Dunaújváros, Kenyérgyári út 10.
Tel/fax: +36-25-403-480
E-mail: alapep@alapep.hu
web: www.alap-epkft.hu
Levelezési cím:
H-2400- Dunaújváros, Kenyérgyári út 10.

Címzett:
Cég:
Székhely:
Telefon/Fax:
e-mail:
Iktatószám ajánlatkérőnél:

Rácalmás Város Önkormányzat
Rácalmás Város Önkormányzat
H-2459 Rácalmás, Szigetfő utca 11-13.
*

Árnyalat száma: A-251117-01
Felelős: Pintér István Tamás
Telefon: +36-30-403-480
Fax: +36-25-403-480
e-mail: utkozmu@alapep.hu

Tárgy: **ÁRAJÁNLAT** a „Rácalmás – Korányi tér aszfaltburkolat felújítása”

Tisztelt Ajánlatkérő!

Megtisztelő megkeresésükre nyújtjuk be tárgyi munkákra szóló árnyalatunkat, melyet a megküldött AJÁNLATKÉRÉS-ben foglaltak figyelembe véve és elfogadva készítettünk el.

Ajánlati ár: 16 753 499.-Ft + 4 523 445.-Ft (ÁFA)=21 276 944.-Ft

Ajánlati ár részletezése: lásd árazott költségvetési kiírás (ajánlati költségvetés)

Alvállalkozó bevonása: nem

Mellékletek:

- Ajánlati költségvetés

Válaszukat várva, maradok tisztelettel:

Dunaújváros, 2025. november 17.

(12) ALAP-ÉP KFT.
2400 Dunaújváros,
Kenyérgyári út 10.
Adószám: 12883376-2-07
Balogh Tibor
Ügyvezető igazgató

RÁCALMÁSI	
POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Szám:	1A/4530-2/2025
Érkezett:	2025-11-18
Előadó:	

Rácalmás, Korányi tér								
Aszfaltburkolat felújítása								
Ajánlati költségvetés								
	Tétel	Menny.	E.l.e.	Anyag egységár	Díj egységár	Anyag összesen	Díj összesen	A + B összesen
1.	Ideiglenes forgalomtechnika kialakítása	1,00	tétel	40 000 Ft	25 000 Ft	40 000 Ft	25 000 Ft	65 000 Ft
2.	Aszfaltburkolat élvágása	77,40	m	820 Ft	870 Ft	63 468 Ft	67 338 Ft	130 806 Ft
3.	Aszfaltburkolat bontása 4-6 cm vtg-ig	5,43	m ³	0 Ft	17 500 Ft	0 Ft	95 025 Ft	95 025 Ft
4.	Aszfaltburkolat marása 0-4 cm vtg-ig	17,02	m ³	0 Ft	61 400 Ft	0 Ft	1 045 028 Ft	1 045 028 Ft
5.	Bontott anyagok lerakása, elszállítása lerakóhelyre 10 km-en belül	22,45	m ³	18 530 Ft	800 Ft	415 999 Ft	17 960 Ft	433 959 Ft
6.	Meghívó zártkő alaprétteg bontása 30cm vastagságban, bontott anyag elszállításával	32,57	m ³	15 250 Ft	11 080 Ft	496 693 Ft	360 876 Ft	857 569 Ft
7.	Földteremtés beépítésben, keskeny sávban tömörítés nélkül, gépi és kézi erővel, 18%-os terepfajlásig, I-IV. oszt. talajban, szállítóeszköze rakással, szállítással együtt (szegélyek helyén)	2,51	m ³	6 610 Ft	7 300 Ft	16 591 Ft	18 323 Ft	34 914 Ft
8.	Tűkórészítés sík felületen, keskeny sávban gépi erővel, kiegészítő kézi munkával talajosztály: I-IV., tömörítéssel. (bármely tömörítési osztályban gépi erővel, nagy felületen, tömörítési fok: 95%)	116,95	m ²	0 Ft	1 750 Ft	0 Ft	204 663 Ft	204 663 Ft
9.	F2XA 0/56 alaprétteg készítése 15cm vastagságban; Dokomit Z 0/56	16,29	m ³	24 765 Ft	17 900 Ft	403 422 Ft	291 591 Ft	695 013 Ft
10.	Szegélypótlás előregyártott betonelemes szegélyekből, betonkerenda megfémmezővel; KIEMELT szegély, C12-24/FN kavicsbeton	27,90	m	6 630 Ft	6 580 Ft	184 977 Ft	183 582 Ft	368 559 Ft
11.	Külműködés fedőlapjának szintbe helyezése	9,00	db	7 220 Ft	42 300 Ft	64 980 Ft	380 700 Ft	445 680 Ft
12.	Telepen kevert hidraulikus vagy kettős kötőanyagú stabilizált réteg készítése C80 jelű keverékből 15 cm vastagságban; C80	16,29	m ³	38 125 Ft	21 340 Ft	621 056 Ft	347 629 Ft	968 685 Ft
13.	Emulziós előpermetezés a felület előzetes letakarításával; bitumenemulzió	742,57	m ²	305 Ft	500 Ft	226 484 Ft	371 285 Ft	597 769 Ft
14.	Köngyérítő réteg készítése hengerektől aszfaltból gépi erővel, kiegészítő kézi munkával; AC-8 kopó jelű keverék	18,51	m ³	138 420 Ft	40 200 Ft	2 562 154 Ft	744 102 Ft	3 306 256 Ft
15.	Hengerek aszfalt kötőréteg készítése 6 cm vtg-ban kézi erővel; AC-11 kötő jelű keverék	6,51	m ³	131 270 Ft	65 450 Ft	854 568 Ft	426 080 Ft	1 280 648 Ft
16.	Hengerektől aszfalt kopóréteg készítése 4 cm vtg-ban gépi erővel; AC-11 kopó jelű keverék	33,42	m ³	135 240 Ft	38 200 Ft	4 519 721 Ft	1 276 644 Ft	5 796 365 Ft
17.	Üttörési jelek festése tartós kivitelben, fehér színben	1,00	tétel	168 940 Ft	258 620 Ft	168 940 Ft	258 620 Ft	427 560 Ft
Összesen:						10 639 053 Ft	6 114 446 Ft	16 753 499 Ft

Mindösszesen (nettó):	16 753 499 Ft
Áfa 27%:	4 523 445 Ft
Mindösszesen (bruttó):	21 276 944 Ft

(12) ALAP-ÉP. KFT.
2400 Úrmagyarország
Kecskeméti út 10.
Adószám: 2283376-2-07



Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

..... napirendi ponthoz

ELŐTERJESZTÉS

a 2025. november 19-i Képviselő-testületi ülésre

Tárgy: Az ALPHA-VET Kft. vállalkozói díj változás miatti szerződésmódosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Rácalmás Város Önkormányzata szerződést kötött ebrendészeti, állatmentési tevékenység ellátására az ALPHA-VET Kft.-vel. A Kft. 2026.01.01-jétől áremelést kíván érvényesíteni, ezért a szerződés módosítása válik szükségessé az alábbiak szerint:

	régi ár	új ár	változás mértéke
Alapdíj	12.144 Ft	13.966 Ft	15 %
Km díj	234 Ft	277 Ft	18 %
Egyedi kiszállás díja	283 Ft	297 Ft	5 %
Bóditó / db	9.836 Ft	10.330 Ft	5 %
Befogási díj	4.055 Ft	4.200 Ft	3,5 %
21 napos tartási díj	13.411 Ft	20.000 Ft	50 %

Javaslat

Kérem, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatot megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

Rácalmás, 2025. november 13.

Schrick István
polgármester sk.



Idő, helyi és előírásokról

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Az ebrendészeti, állatmentési tevékenység ellátására vonatkozóan

Amely létrejött egyrészről, Rácalmás Város Önkormányzata (2459. Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.), mint **Megbízó**.

Másrészről az ALPHAVET Zrt (1194. Budapest, Hofherr Albert u. 42.) továbbiakban:
Vállalkozó-

között, 2026. január 1-től, az alábbi feltételek szerint, változik:

- 1./ **A szerződés (1. sz. melléklet a szolgáltatás ára) változik.**
- 2./ Jelen szerződés módosítás a vállalkozói szerződés mellékletét, annak szerves részét képezi.

Alapdíj	13966,- Ft
Km díj	277,- Ft
Egyedi kiszállás díja	297,- Ft
Bóditó/db	10330,- Ft
Befogási díj	4200,- Ft
21 napos tartási díj	20000,- Ft

Székesfehérvár, 2025. 11. 05.

.....
Önkormányzat

.....
Alphavet Zrt



Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

.... . napirendi ponthoz

ELŐTERJESZTÉS

a 2025. november 19-i Képviselő-testületi ülésre

Tárgy: Rácalmás város környezeti állapotának értékelése 2025.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 46. § (1) bekezdés e) pontja alapján a települési önkormányzat (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat is) a környezet védelme érdekében elemzi, értékeli a környezet állapotát illetékességi területén, és arról szükség szerint, de legalább évente egyszer tájékoztatja a lakosságot.

A jogszabály a környezeti állapot értékelésére vonatkozóan nem állapít meg kötelező formát vagy tartalmi elemet, azonban a települési önkormányzat a Kvt. 46. § (1) bekezdés b) pontja szerint önálló települési környezetvédelmi programot dolgoz ki, melynek tartalmi követelményeit a Kvt. 48/B. § (2) bekezdése és a 48/E. § (1) és (2) bekezdése tartalmazza. A Kvt. 48/B. § (2) bekezdése tartalmazza a környezeti elemek állapotának bemutatását és az azt befolyásoló főbb hatótényezők elemzésén alapuló helyzetértékelést.

Rácalmás Város Önkormányzat 2010 óta rendelkezik Települési Környezetvédelmi Programmal, melynek 2023-2028 évekre vonatkozó felülvizsgálatát az önkormányzat megbízásából a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Tájvédelmi és Tájrehabilitációs Tanszéke 2023. évben készítette el, így a környezeti elemek állapotára vonatkozóan az önkormányzat naprakész és részletes információkkal rendelkezik, melyet a jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti értékelés tartalmaz.

2. Javaslat

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy fogadja el a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező értékelést Rácalmás város 2025. évi környezeti állapotáról és arról tájékoztassa a település lakosságát.

Rácalmás, 2025.11.14.

Schrick István sk.
polgármester





Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Határozati javaslat

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testület .../2025. (XI.19.) Kt. sz. határozata

A határozat tárgya: Rácalmás város környezeti állapotának értékelése 2025.

1. Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Rácalmás város 2025. évi környezeti állapotára vonatkozó értékelést és utasítja a polgármestert, hogy arról tájékoztassa a település lakosságát.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025.12.31.

RÁCALMÁS VÁROS KÖRNYEZETI ÁLLAPOTÁNAK ÉRTÉKELÉSE 2025.

A környezeti elemek állapotának és az azt befolyásoló főbb hatótényezők bemutatása

Levegőminőség

A légszennyező források, valamint a levegőterhelésre érzékeny területek elhelyezkedése alapján, a levegőminőségi adatok figyelembevételével a levegőterheléssel kapcsolatos fő konfliktusok és problémák, valamint az általános következtetések a következők:

- A 6. sz. főút mentén a Petőfi Sándor utca és a Meggyfa utca vonalával párhuzamosan hiányzó védőfásítás, emiatt a lakóterületek levegőterhelése fokozott ezen a szakaszon.
- A településszegélyeken sokszor hiányzó védőfásítások miatt a szántókról jelentős porterhelés éri a lakóterületeket. A porterhelést (összefüggésben a talajvédelemmel) tovább mérsékelhetné a szántóterületeken mezővédő erdősávok hálózatszerű kialakítása.
- A belterületi bűzterhelés a szennyvíztisztító telep bezárása óta jelentősen mérséklődött, a mezőgazdasági eredetű bűzterhelés pedig az állattartó telepek és a hígtrágyával öntözött parcellák elhelyezkedésének köszönhetően nem számottevő.
- Pozitívum, hogy a legjelentősebb ipari és mezőgazdasági eredetű légszennyező források a légszennyezettségre érzékeny területektől távol helyezkednek el, a fő közlekedési nyomvonalak pedig csak rövid szakaszon haladnak mellettük (6. sz. főút, lakóterületek mentén).
- Továbbá ugyan jelentős ipari eredetű levegőterhelés jelentkezik (elsősorban: Hankook gumigyár) a településen, azonban a lakóterületektől való távolsága miatt ez nem jelent levegőminőség-védelmi szempontból konfliktust Rácalmás lakóterületeire nézve – a levegőterhelést elsősorban a dunaujvárosi lakóterületeken lehet érzékelni.
- A Rácalmáshoz legközelebb eső manuális és automata mérőállomások (Dunaújváros) adatai alapján a térségben a levegő minősége a légszennyezettségi index alapján a „jó” és „kiváló” kategóriákba sorolható.

Felszíni vizek minősége

- A Rácalmási Duna-ág esetében is érzékelhető az egyre hosszabb forró nyári időszakok hatása, melynek eredményeként 2018 és 2024. között a meder vízszintje több hétre minimális szintre csökkent minden évben.
- A kisvízfolyások és víztározók potenciálisan szintén ki vannak téve pontszerű és diffúz terheléseknek (szántók és utak), ráadásul erős szabályozottságuk, kis vízhozamuk és időszakos jellegük miatt kis öntisztulóképességű, érzékeny tájelemek. Az éghajlatváltozás miatt egyre gyakoribbá váló aszályok időszakok még inkább növelik a kisvízfolyások veszélyeztetettségét.
- Alapvető probléma, hogy a felszíni vizek pontos állapota – terhelésük / szennyezésük mértéke – többnyire nem ismert.
- A településen több, kisebb, érzékenynek tekinthető vizes élőhely található.
- A Millenniumi tó 2018. évben végrehajtott rekonstrukciójával rendezésre került a tómeder, valamint új partvédelmi megoldások készültek, azonban tavat tápláló befolyási lehetőségek még mindig nem tudják megfelelően egyensúlyozni a váltakozó időjárás okozta vízszint ingadozást.

Rácalmás talajainak és felszín alatti vizeinek terhelése

A település talajaival, felszín alatti vizeivel kapcsolatos problémák az alábbiak szerint foglалhatóak össze:

- A nagyobb környezethasználók rendszeres monitoring tevékenységet folytatnak, földtani közeg haváriás szennyezést az üzemek, állattartó telepek eddig nem okoztak. A hígtrágya és fermentum kihelyezés a nitráttartalom emelkedését eredményezheti.
- A Pálhalmi Agrospeciál Kft. immissziós adatai a szántóterületek talajainak állapotában kedvezőtlenül magas nitrát koncentrációt is mutatnak.
- Egyes üzemek fejlesztése a felszíni alatti vízkivételek növekedését fogja eredményezni.
- A felszín alatti víztestek mind mennyiségi, mind kémiai állapota romlott, gyenge minősítést kaptak.
- A településen felszínmozgásra hajlamos területek találhatók, melynek kezelése műszaki megoldásokkal és településrendezési eszközökkel is folyik.
- A szántókon - a jó és a kiváló termőhelyi adottságú területeken is – megfigyelhetők fizikai talajdegradációs folyamatok: főleg erózió-defláció.
- Beépítéssel veszélyeztetettek egyes tájrészletekben az értékes termőföldek.

Rácalmás hulladékgazdálkodása

- Az összes szilárd hulladék mennyisége emelkedett az elmúlt 3 évben: a zöldhulladék, a lom és az építési-bontási frakció esetében is számottevő mennyiségi változás tapasztalható.
- 2023. július 1-jétől kezdve a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. felelős a települési szilárdhulladék gyűjtéséért és kezeléséért.
- A település területén keletkező zöld hulladék saját komposztálótelepen történő kezelése és felhasználása nem megoldott.
- A települési önkormányzatnak viszonylag kevés ráhatása van a termelési hulladékok keletkezésére és kezelésére. Az egyes mezőgazdasági, ipari üzemek hulladéktermelése jelentős mennyiségű, de hulladékkezelésük a jogszabályi előírásoknak megfelelően történik, korábbi havariahelyzetről nincs tudomásunk és nem valószínűsíthető ilyen esemény bekövetkezése.
- Hulladékgazdálkodás szempontjából legfontosabb előrelépés az előző települési környezetvédelmi program (2016) óta, hogy a Város saját kommunális szennyvíztisztító-telepe bezárt, a 2019-2022 között megvalósult projekt után a szennyvizeket a Dunaújvárosi telephely kezeli.

Rácalmás zajterhelése

- Rácalmás zajhelyzetét döntően a közúti közlekedés határozza meg, és kedvező adottság, hogy a lakóterületek jellemzően távol helyezkednek el a nagyobb forgalmú utaktól (pl. M6 autópálya). A 6. sz. főútnak egy szakaszán lehet közúti forgalomból származó konfliktusforrás (Petőfi Sándor utca és a Meggyfa utca vonalával párhuzamosan, a főút és a lakóterületek között hiányzó védőfásítás szakaszán). A vasútvonal 50 m-es védőtávolságán belül zajtól védendő területek vagy épületek nem találhatók.
- A belterületen 1-2 kisebb üzemi vagy szórakoztató tevékenységből eredő zajforrás zavarhatja a környező lakóterületeket, de lakossági panaszbejelentés az Önkormányzathoz egyedül a játszóterekre érkezett tudomásunk szerint.
- A nagyobb ipari zajforrások a lakóterületektől és egyéb zajtól védendő területektől távol helyezkednek el, valamint a védendő épületeknél határérték-túllépés nincs, így zajvédelmi szempontból konfliktust nem okoznak.

- Egyes zajjal járó tevékenységek Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló helyi rendeletében kerültek szabályozásra.
- Javasolt a helyi zajvédelmi rendelet megalkotása, hogy a település zajterhelésre érzékeny területeit (különösen a közintézmények és a meglévő/tervezett rekreációs célú zöldfelületek környezetét) csendes övezetként kijelölni (és ehhez szükséges zajméréseket elvégeztetni és zajtérképet elkészíttetni), hogy a jövőben is megmaradjon a jelenleg jellemző kedvező zajszt e területeken. Emellett korlátozott sebességű övezetek kijelölése is megfontolandó, pl. az Ófaluban.

Rácalmás természet- és tájvédelme, épített környezet védelme

- A településen egy országos és három helyi jelentőségű természetvédelmi terület is található. A Rácalmási Duna-ág és parti sávja a Duna és ártere Natura 2000 oltalom alatt álló kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület része.
- Sem az országos, sem a helyi jelentőségű természetvédelmi területekre nem készültek kezelési tervek.
- A Nagy-sziget élővilága a korábbi használat következtében eltérő ökológiai állapotú, az északi szigetrészre a bolygatás, a délre a háborítatlanság jellemző.
- A település része a Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések övezetének (római Limesnek köszönheti), továbbá a Duna és a szigetek Tájképvédelmi terület övezetének.
- A kulturális örökség tekintetében 3 műemlék (2 épület és 1 szobor) és két országosan nyilvántartott műemléki érték, további helyi védettségű épületek, helyi védett terület és régészeti lelőhelyek is vannak a településen. A településen 8 felújított kúria is található.
- A településen számos egyedi tájérték (emlékmű, fészület, szobor stb.) található, valamint a táji értékekhez sorolhatóak a Duna-parti ligeterdők, de még nem készült el az egyedi tájértékek katasztere.
- A 2009-ben védelemre javasolt fák jogi védelme nem valósult meg, egy részük azóta elpusztult vagy jelentős állapotromlást szenvedett el, holott ezek kiemelt értéket képviselnek.

Zöldfelület-gazdálkodás

- A település zöldfelületi rendszerének egészét tekintve a hálózatszerűség hiánya az egyik legalapvetőbb probléma.
- Külterületen elsődleges probléma a mezővédő erdősávok hiánya, továbbá helyenként a kisvízfolyások mentén túl keskeny puffertáv meghagyása. Az ipari-gazdasági területek telken belüli védőfásítása sok esetben hiányos.
- A településszegélyen a zöldfelületi hiányosság a síkvidéki jó termőhelyi adottságú szántók és a települési tér találkozási zónájában figyelhető meg, amely Rácalmás településszegélyének közel 15%-ára jellemző. Rácalmás településszegélyének közel 35%-ban a belső faállomány puffertáv hiányában az ökológiai szempontból értékes faállományra támaszkodik.
- Belterületen a közhasználatú, rekreációs célú zöldfelületek egyre több funkciót látnak el. Évről-évre bővül a játszótér, sportterek, utcabútorok száma. A növényállomány fejlesztése folyamatos.
- Inváziós növényfajok az alulhasznosított és/vagy bolygatott területeken jelennek meg elsősorban, mint pl. a Rácalmási-sziget északi részén, a régi Bábolna Tsz. területein, a Barina-patak mentén és a temetők nem hasznosított részein. A szárazabb területeken főleg bálványfa (*Ailanthus altissima*) és fehér akác (*Robinia pseudoacacia*); az ártéren és a patak-menti területeken pedig főleg zöld juhar (*Acer negundo*), valamint az aranyvessző (*Solidago canadensis*) jelent problémát.

- A település faállománya esetében a fenntartás tervszerűtlensége, a faegyedek faji jellegzetességeiből adódó elöregedése és a fák túlzottan sűrű térállásba történt telepítése okoz problémát, amely a jövőben várhatóan még súlyosabbá válhat.
- A fapótlással kapcsolatosan az önkormányzati és civil törekvések eredményei figyelemreméltóak, azonban érdemes lenne a fapótlást, valamint a zöldfelületek védelmét, használatát helyi rendeletben szabályozni.
- A zöldfelület-gazdálkodással kapcsolatos fenntartási feladatok nem tervezettek vagy ütemezettek, hanem adott helyzethez alkalmazkodó, „eseti jellegűek”. A zöldfelületek fenntartásakor keletkezett szerves hulladékot égetéssel semmisítik meg.
- Külterületen legértékesebb zöldfelületi elemek a Nagy-sziget védett erdőterületei és a Duna-part.
- A szántóterületek között értéket képviselnek a gyepes mezsgyék (lőszpusztagyep maradványok) és a kisvízfolyások menti ligeterdők, gyepes puffersávok.

Rácalmás települési környezete

- Jelenleg állandó jelleggel működő szervezeti egység nincs közterület tisztaság feladatának ellátására.
- A víz, villamosenergia, földgáz ellátás megoldott, semmi probléma nem merül fel ezekkel kapcsolatban.
- Az elmúlt években – jelentős részben a felszínmozgásos területek védelme érdekében – számos beruházás történt a csapadékvizek elvezetéséhez kapcsolódóan, ugyanakkor a csapadékvizek hasznosítása, tisztítása további lehetőséget jelent.
- A településen biogázüzem és fotovoltaiikus rendszerek formájában alternatív energiaforrások hasznosítására is van példa (részben önkormányzati beruházásban, részben magánkezdemenyezésre).
- Rácalmás település közúti közlekedési kapcsolatai igen jók, hiszen a település a 6. sz. főútról és az M6 autópályáról is könnyen elérhető, ugyanakkor gondot jelent az ingázás.
- A településre irányuló célforgalom, illetve innen induló teherforgalom elsősorban az ipari, kereskedelmi létesítményekhez és mezőgazdasági üzemekhez köthető. A gazdasági területek kiterjedésének növekedése a nehézgépjármű-forgalom további növekedéséhez vezet.
- A kerékpáros infrastruktúra elemei még hiányosak helyi és regionális szinten is, de ez az elnyert pályázatoknak köszönhetően, várhatóan javulni fog. A nagy kerékpáros forgalmat vonzó létesítmények – oktatási intézmények, vasútállomás, üzletek – mellett a kerékpártárolók mennyisége kevés.

Rácalmás környezetbiztonsága

- 2009-től állami és Uniós támogatással jelentős kármegelőzési munkálatok történtek az Ófalu a megvédésére a felszínmozgásos területeken. A csúszásveszélyes és a potenciálisan csúszásveszélyes területeken további beavatkozásokra és szigorú építési szabályozásra van szükség.
- Klímaváltozáshoz történő alkalmazkodás szempontjából egyrészt a település zöldfelületi arányának növelésére van szükség, másrészt a víz visszatartás különböző szintű elemeinek megtervezésére és bevezetésére.
- A település közigazgatási területének 15%-a a mértékadó árvízszint alatt található. Az elmúlt évben szükség volt árvíz elleni védekezésre az Ófalu déli területein és a Páskom utca környéki mezőgazdasági kertes- és üdülőterületeken.
- A Hankook Tire Magyarország Kft. a felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek kategóriájába sorolandó.

- Sem a településen működő nagyüzemeknél, sem máshol nem fordult elő az elmúlt időszakban környezetvédelmi szempontból releváns haváriahelyzet.

Környezettudatosság, környezeti nevelés, tájékoztatás és társadalmi részvétel

A környezettudatosság, a környezeti nevelés és a társadalmi részvétel, tájékoztatás helyzete:

- Jankovich Miklós Általános és Alapfokú Művészeti Iskola ökoiskola minősítéssel rendelkezik, a Manóvár Óvoda és Bölcsődében a környezeti nevelés központi téma.
- A rácalmási civil szervezetek aktívan részt vesznek a települési környezet alakításában.
- A településen működő nagyobb üzemek (Hankook Tire Magyarország Kft., Pálhalmi Agrospeciál Kft.) rendszeresen tartanak oktatásokat a munkavállalóknak környezetvédelmi kérdésekről is, részt vesznek helyi közösségi programokon.
- A Jankovich-kúria Rendezvény-és Turisztikai Központ jelentős lehetőséget rejt, meghatározó potenciállal rendelkezik a környezeti nevelés, oktatás tekintetében.
- Jelenleg a település környezeti állapotáról nem állnak rendelkezésre összegzett, folyamatosan frissülő adatok az önkormányzat számára.



Jankovich-kúria Rendezvény- és Turisztikai Központ

Rácalmás Város Önkormányzat

Schrack István polgármester úrnak
dr. Györe Andrea jegyző asszonynak
és a Képviselő-testületnek

Tárgy: Kérelem szakirányú képzésen való részvétel támogatására

Tisztelt Polgármester Úr, Jegyző Asszony, Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton tisztelettel kérem hozzájárulásukat, hogy részt vehessek a Budapesti Corvinus Egyetem 2026. februárjában induló Kulturális turisztikai menedzser / szakközgazdász szakirányú képzésén.

A képzés szorosan kapcsolódik a Jankovich-kúria Rendezvény- és Turisztikai Központ jelenlegi és jövőbeli szakmai feladataihoz, különös tekintettel a kulturális turisztikai fejlesztésekre, a programkínálat bővítésére, a tájház üzemeltetésére, valamint a kialakuló szállásfunkció szakmai menedzsmentjére.

A képzés önköltséges és jelenléti oktatást igényel, levelező tagozaton. Kéthetente pénteken és szombaton az oktatási helyszínen kell megjelennem, mely napokon a kúria működését kollégáim teljes mértékben biztosítani tudják, a kúria feladatainak ellátása nem kerül veszélybe.

A képzés részletes leírása az alábbi hivatalos oldalon érhető el:

<https://www.uni-corvinus.hu/post/landing-page/szakiranyu-tovabbkepzesek/kulturalis-turisztikai-menedzser-szakkozgazdasz/>

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogatását a képzésen való részvételhez.

Rácalmás, 2025. október 30.

Tisztelettel:



Bodnár Edina
igazgató

Jankovich-kúria Rendezvény- és Turisztikai
Központ

Kulturális turisztikai menedzser/szakközgazdász

Új utakra mindig szükség van.

KÉPZÉSLEÍRÁS

ÉRDEKLŐDÖM

JELENTKEZEM

A képzésről

A turizmus egyik kitörési pontja a kulturális turizmus. Képzésünknek köszönhetően a jövő szakemberei a legkorszerűbb tudással és nemzetközi rálátással felvértezve vághatnak bele attrakcióik modern, fenntartható és élményszerű bemutatásába. A képzésben a szakma neves előadóitól nemcsak elméleti, hanem gyakorlati ismereteket is elsajátíthatnak, hazai és nemzetközi projekteken keresztül ismerhetik meg a kulturális turizmus trendjeit.

Azoknak ajánljuk, akik már aktívan dolgoznak a kulturális turizmus területén, ugyanakkor szeretnék a legkorszerűbb látogatómenedzsment tudással jövőképpé tenni attrakciójukat, desztinációjukat. A kooperáció, az alkalmazkodás képessége és az inkubáció jelenti ma a versenyképességet, ami minden ezen a területen dolgozó szakember saját elvárása is.

Ha általános kérdése van szakirányú továbbképzéseinkkel kapcsolatban keressen minket a **jelentkezes.part.time@uni-corvinus.hu** e-mail címen!

Vágólapra másolva

Időtartam 2 félév**Tagozat** levelező**Képzés típusa** hagyományos (jelenléti)**Nyelv** magyar**A képzés indulása** 2026. február**Oktatás napjai** kéthetente péntek délután és szombat**Finanszírozási forma** önköltséges**Felelős szervezet** Fenntartható Fejlődés Intézet**Szakfelelős** Dr. Jászberényi Melinda**A szakképzettség oklevélben szereplő megnevezése**

- Közgazdász végzettséggel rendelkezők esetén: **Kulturális turisztikai szakközgazdász**
- Minden más alapképzés esetén: **Kulturális turisztikai menedzser**

Early bird jelentkezés esetén
2025. december 7.**435 000 Ft/félév**Normál jelentkezés esetén
2026. február 2.**485 000 Ft/félév**

Alumni és vállalati kedvezmény elérhető.*

JELENTKEZEM

Vágólapra másolva

Felvételi követelmények

Kulturális turisztikai szakközigazdász: Gazdaságtudományok képzési területen legalább alapképzésben (korábban főiskolai szintű képzésben) szerzett oklevél és közigazdász szakképzettség

Kulturális turisztikai menedzser: Bármely képzési területen legalább alapképzésben (korábban főiskolai szintű képzésben) szerzett oklevél.

Pontozási rendszer

- szakhoz illeszkedő végzettség 50 pont (CV alapján)
- szakmai tapasztalat 25 pont (CV és motivációs levél alapján)
- motiváció 25 pont (motivációs levél alapján)

Elérhetőség

jelentkezes.part.time@uni-corvinus.hu

30/145-7993

A jelentkezéshez szükséges dokumentumok

- felsőfokú végzettséget igazoló oklevél magyar és (ha van) angol nyelvű oldala
- motivációs levél
- önéletrajz

TOVÁBBI INFORMÁCIÓK

Szakfelelősi köszöntő

A Kulturális turisztikai menedzser szakirányú képzés során hallgatóink megismerkedhetnek a turizmus és marketing alapfogalmaival, a turisztikai termékfejlesztéssel, látogatómenedzsmenttel, a kulturális

oket a kulturális intézmények látogatóbarát kialakítására, sikeres pályázatok megírására.

A rendezvényszervezés és a médiaközvetítés szerepet kap a képzésünkben. A fesztiválszervezés és fesztiválturizmus témaköre is bekerült a választható tárgyak közé. Szeretettel



Dr. Jászberényi Melinda
Szakfelelős, egyetemi tanár

A szak tanterve

Tantárgy megnevezése	Félév	Tárgyfelelős	Intézet
Turisztikai termékek	1	Jászberényi Melinda	Fenntartható Fejlődés Intézet
Kulturális intézmények marketingje	1	Irimás Anna Rita	Fenntartható Fejlődés Intézet
Kulturális turizmus esettanulmányok	1	Jászberényi Melinda	Fenntartható Fejlődés Intézet
Üzleti- és projekttervezés	1	Jelen Tibor	Vezetéstudományi Intézet

On-line marketing	-	Csordás Tamás Vágólappra másolva	Marketing- és Kommunikációtudományi Intézet
Rendezvényszervezés	2	Ásványi Katalin	Fenntartható Fejlődés Intézet
Marketingkommunikáció és menedzsment	2	Simay Attila Endre	Marketing- és Kommunikációtudományi Intézet
Kulturális és turisztikai projektek	2	Jászberényi Melinda	Fenntartható Fejlődés Intézet
Vállalati felelősségvállalás a kultúra területén	2	Ásványi Katalin	Marketing Intézet
Kultúra, turizmus és innováció	2	Keller Krisztina	Fenntartható Fejlődés Intézet
Vállalati felelősségvállalás a kultúra területén (választható)	2	Ásványi Katalin	
Fesztiválturizmus (Választható)	2	Jászberényi Melinda	Fenntartható Fejlődés Intézet
Diplomakonzultáció	2	Jászberényi Melinda	Fenntartható Fejlődés Intézet

Kulturális és turisztikai menedzser szakirányú képzés...





Vágólapra másolva

A képzés elvégzése az oklevél átvétele után

- Álláshelyek, pozíciók: Turisztikai menedzser, kulturális menedzser, rendezvényszervező, létesítményvezető, marketing munkatárs.
- A következő szervezetek, szervezettípusoknál lehetséges a képesítéssel rendelkezők elhelyezése: Települési – és intézményi kulturális szervezetek– ezen belül kiemelten: kastélyok, várak, múzeumok, színházak, koncerttermek, művelődési házak, kiállítótermek, települési önkormányzatok, TDM szervezetek, stb.

A kulturális turisztikai szakközigazdász tudása:

- rendelkezik a kulturális turizmus alapvető, átfogó fogalmainak, elméleteinek ismeretével, a releváns turisztikai és gazdasági szereplőkre, funkciókra és folyamatokra vonatkozóan;
- ismeri a kulturális turisztikai ágazat működésének elveit és annak kapcsolódó ágazatait, ismeri a kulturális turizmus hazai és nemzetközi piacát, a piac szereplőit, jellemzőit, sajátosságait és kapcsolódásait;
- ismeri a különböző típusú kulturális turisztikai vállalkozások (kastélyok, várak, múzeumok, színházak, koncerttermek, művelődési házak, kiállítótermek, települési önkormányzatok, TDM szervezetek stb.) típusait, valamint azok működtetésére és piaci tevékenységeinek irányítására vonatkozó elveket és menedzsment módszereket;
- ismeri a kulturális turizmus alágazatainak és tevékenységeinek működését, értékelését, döntési kritériumait, szakmai részterületeit és ágazati kapcsolódási pontjait;
- ismeri a megvalósult hazai és nemzetközi kulturális és turisztikai projekteket, a kulturális intézmények sikeres kapcsolatát a médiával, a marketingkommunikációban rejlő lehetőségeket és a kulturális intézmények látogatóbarát szemléletét.

A kulturális turisztikai szakközigazdász képességei:

Képes:

- kulturális turisztikai tevékenységet, projektet tervezni, szervezni, irányítani és ellenőrizni;

etiapok) készítésére a kulturális turizmus területén;

- a kulturális turisztikai szolgáltatók: Vágólapra másolva : felismerésére és hatékony kezelésére;
- a kulturális turisztikai vállalkozások tevékenységének részleges vagy teljes körű tervezésére, szervezésére, irányítására és ellenőrzésére;
- a kulturális turizmus különféle területein jelentkező gazdasági problémák kezelésére és megoldására;
- a települési és intézményi kulturális szervezetek – ezen belül kiemelten kastélyok, várak, múzeumok, színházak, koncerttermek, művelődési házak, továbbá különböző kulturális rendezvények mint fesztiválok, kiállítások stb., települési önkormányzatok, TDM szervezetek – menedzseri feladatai ellátására a kultúra és turizmus területén;
- a kulturális turizmuspiac kommunikációs és marketing eszközei, ezen belül az online marketing eszközeinek használatára;
- célirányos kapcsolatépítésre a médiával;
- a kulturális turisztikai projektek menedzselésére.



Mutassuk meg a látogatóknak, mit adott a magyarság a világnak: a...

2025.02.10.

A múzeumok nem elefántcsonttoronyok, ahol kizárólag



Vágólapra másolva

“Nem csak a turizmus egy arcát mutatta meg a képzés”

2024.11.26.

Hidegkuti Dorottya, a Szentendrei Skanzen kommunikációs



A turizmuskutató és szakirányú továbbképzés meghatározó szereplőjévé...

2024.02.16.

Bemutatójukon az is kiderült: az általuk szerkesztett Turizmus



Vágólapra másolva

Elérhetőségek

Telefonszám: [+36 1 482 5000](tel:+3614825000)Felvételi információk: felvi.corvinus@uni-corvinus.hu

Oktatói elérhetőségek



HUB jelenlegi hallgatóinknak

Sajtó: press@uni-corvinus.hu

Hasznos linkek

Nyitvatartás



Házirend



Közérdekű adatok



Karrier



Arculati elemek



RRF





Vágólapra másolva

Kövess minket!

-
-  Facebook →
 -  LinkedIn →
 -  Youtube →
 -  Instagram →
 -  TikTok →
 -  X →

Nemzetközi akkreditációk

Főbb tagságok nemzetközi szervezetekben

1. oldal

Süti és Adatkezelés
Beállítások Tájékoztató



Vágólapra másolva



Iktatási szám: HD/2025/026

Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok
Deimel Petra
Igazgató

Kérelem

Tárgy: Házirend módosítása

Tisztelt Képviselő-Testület!

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok házirendjét a Műfüves labdarúgó pálya pályarendjével kiegészítve és a szükséges egyéb rendelkezéseket aktualizálva szíveskedjenek elfogadni, hogy az intézmény működéséhez alkalmazhassuk.

Rácalmás, 2025. november 10.

Köszönettel:


Deimel Petra



RÁCALMÁSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Szám:	<u>414372-1/2025</u>
	<u>2025-11-11</u>
Érkezett:	
Előadó:	



HÁZIREND

ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

1. A házirend hatálya kiterjed minden, az intézmény külső és belső területére belépő személyre. Betartása mindenki számára kötelező. A létesítmény területére belépők jelen házirendet magukra nézve kötelezőnek ismerik el és a szabályzat előírásait maradéktalanul betartani kötelesek.
2. A zavartalan működtetést a közösségi és társas élet szabályainak megfelelő magatartással köteles segíteni mindenki. A Sportcsarnok berendezéseinek, felszereléseinek védelme, anyagi felelősséggel történő használata, a tisztaság és a rend megóvása minden látogatónak érdeke és kötelessége. A berendezésekben, felszerelésekben okozott károkért az ebben vétkes látogató (sportoló, edző, kísérő, szurkoló) anyagi felelősséggel tartozik és az okozott kár teljes egészét köteles megtéríteni.
3. A Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok az iskolai testnevelést, versenysportot, szabadidősportot kiszolgáló, sportcélú intézmény, melynek feladata a helyi sporttevékenység támogatása mellett, a lakossági és intézményi célú rendezvények lebonyolítása. Nyitvatartási időben a zártkörű rendezvények, iskolai testnevelési órák és tartósan bérelt időpontok kivételével minden érdeklődő látogathatja, igénybe veheti szolgáltatásait, részt vehet a rendezvényeken, a szabadidősport keretein belül és azok szabályainak elfogadása, valamint a házirend betartása illetve a bérleti díjak megfizetése mellett.
4. A Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok létesítményeit mindenki a saját felelősségére veheti igénybe.
5. A Sportcsarnok tűzvédelmi szabályzatát mindenki köteles betartani, a Bérliők kötelesek azt megismerni és betartatni.
6. **NYITVA TARTÁS:** Az intézmény minden esetben foglaltságától és rendezvénytől függően, de általában hétköznapokon: 7:30 – 19:00 - ig, hétvégeken pedig a mérkőzések és rendezvények időpontjaiban tart nyitva.
7. A Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok **FÜSTMENTES INTÉZMÉNY**, egész külső és belső területén a dohányzás és nyílt láng használata tilos. Dohányozni csak az arra kifejezetten kijelölt helyen lehet. Az ezzel ellentétes magatartás a hatályos jogszabályok alapján szankciókat von maga után.
8. A Sportcsarnok kötelező feladatai ellátása mellett olyan szolgáltatásokkal is rendelkezik, melyek bármely állampolgár, szervezet, intézmény igénybe vehet, de azokért az üzemeltető által elfogadott díjakat köteles megfizetni.
9. A Sportcsarnok teljes területén, beleértve a parkoló és külterületeket is, tilos a szemetelés. A szemetet a kihelyezett tárolókba kell elhelyezni.
10. Az elektromos kapcsolókhoz illetve egyéb üzemeltetéssel kapcsolatos kezelő szerkezetekhez, kizárólag a megbízott személyek nyúlhatnak.
11. Az öltözőkbe, a lelátóra, játéktérre üveges italt bevinni tilos.
12. Az esetlegesen észlelt meghibásodást, kárt, valamint a Sportcsarnok berendezéseinek rongálót mindenkinek kötelessége a Sportcsarnok dolgozóinak jelenteni, a rongálót figyelmeztetni, és az esetleges kár keletkezését lehetőség szerint megakadályozni.
13. Tilos alkoholt, kábítószer, tudatmódosító szert, mindenféle szűrő, vágó eszközt, petárdát, lőfegyvert, üveget, botot, pénztár- és egyéb szalagot, követ és egyéb testi épséget veszélyeztető tárgyat, továbbá mások iránti gyűlölet keltésére alkalmas feliratot, zászlót, vagy egyéb jogszabály által tiltott önkényuralmi jelképet bevinni.



14. A Sportcsarnok területén az üzemeltető ill. a rendezvény biztosításával megbízott személyek jogosultak a rendzavarókkal, vagy mások számára megbotránkoztató módon ill. a jó erkölcsbe ütköző módon viselkedőkkel szemben eljárni. Jogosultak továbbá e személyeket a Sportcsarnok területének elhagyására felszólítani, végső esetben a területről eltávolíttatni, kitiiltani.
15. A Sportcsarnokba, valamint a külső műfüves, valamint rekortán pályákra bármilyen járművet és guruló sportszert (beleértve a rollereket, kerékpárokat, gördeszkákat, görkorcsolyákat is) be- ill. felvinni tilos!
16. A létesítmény területére élő állatot külön engedély nélkül (vakvezető, mozgássérült segítő, terápiás és biztonsági feladatokat ellátó kutya kivételével) bevinni szigorúan tilos.
17. A Sportcsarnokban – a külső pályákat is beleértve - a tanórák alatt, illetve az egyesületi, diák és szabadidősport számára kijelölt időpontokban, a 18 év alatti személyek csak nevelői felügyelettel tartózkodhatnak
18. A Bérlek a számukra fenntartott időpontokban a Bérlelő felelősségére tartózkodhatnak a Sportcsarnok teljes külső és belső területén. A bérlet során a rendeltetésszerű használatról, ill. az előzetes megállapodásban rögzítettektől való eltérés a bérleti szerződés azonnali felmondását vonhatja maga után.
19. A Sportcsarnokban illetve a hozzátartozó helyiségekben, továbbá a külső udvari területen elhelyezett értéktárgyakért /kerékpár, ruházat, telefon stb./ a Sportcsarnok üzemeltetője -beleértve dolgozóit is - felelősséget nem vállal. Mindenki maga köteles gondoskodni arról, hogy a lebonyolításra kerülő sport vagy egyéb rendezvényeken való részvétele esetén, illetve tanórák, személyes-és értéktárgyai megfelelően legyenek biztosítva, azt saját felelősségére hagyhatja a csarnok területén.
20. Az esetlegesen megtalált tárgyakat mindenki köteles leadni a Sportcsarnok személyzetének.
21. A Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnokban biztonsági és vagyonvédelmi okokból biztonsági kamera rendszer és riasztó működik. Az intézménybe belépők tudomásul veszik, hogy hatósági kérésre ezek a felvételek külön hozzájárulás nélkül kiadhatóak.
22. Az üzemeltető fényképeket és felvételeket készíthet a mindennapos használat, valamint a rendezvények során, melyek a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok tulajdonát képezik és az intézmény média felületein külön hozzájárulás nélkül közzétehetők.
23. A rendezvényeken, mérkőzéseken, edzéseken videó és fénykép készítése tilos! Bármilyen felvétel elkészítéséhez a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok előzetes írásbeli engedélye szükséges.
24. A Sportcsarnok külső területén a KRESZ szabályai érvényesek, rendezvény esetén Üzemeltető forgalomkorlátozást, ill. a szokásostól eltérő parkolási rendet rendelhet el.
25. Defibrillátor a portán található.
26. Egészségügyi helyiség a 026-os iroda az alsó szinten.

KÖZÖSSÉGI TEREK, LELÁTÓ, KÖZLEKEDŐ TEREK HASZNÁLATA:

1. Tilos hangoskodni, kiabálni, lökdösődni, más testi épségét bármilyen módon veszélyeztetni, a közösségi és közlekedőterek építményeiben, tárgyaiban, bármiféle kárt, rongálást okozni.
2. Az edzések időpontjaiban a szülők, kísérők csak a lelátón, illetve a galérián tartózkodhatnak.
3. Kizárólag azokat a közlekedőtereket lehet használni, ami a sporteseményhez vagy bármilyen rendezvényhez szükségszerűen hozzátartozik, ill. amelyet a Sportcsarnok e használatra kijelöl.
4. Tilos a kihelyezett tájékoztató táblák, reklámtáblák, reklámanyagok rongálása, elmozdítása. Bármiféle reklámtábla, molinó, szórólap és egyéb hirdetőeszköz kihelyezése, csak előzetes egyeztetés alapján lehetséges.
5. A bejáratnál kötelező a lábbelik alapos, gondos megtisztítása, különösen az esős, saras, havas időszakban.
6. A lelátó az edzésidőpontokban valamint a rendezvények alatt látogatható. Egyéb esetben a nagyközönség számára elzárt területnek minősül és csak külön engedéllyel lehet használni.
7. Tilos a játéktéren kívül bárhol labdázni.



8. Az üvegstúdióban csak engedéllyel és csak az arra kijelölt személyek tartózkodhatnak, ügyelve annak berendezéseire és tisztaságára. A rendezvény végén a rendszer megfelelő áramtalanítása, és a stúdió elhagyása után a stúdiólezárára kell, hogy kerüljön.

JÁTEKTEREK (KÜZDŐTÉR ÉS EDZŐTEREM) HASZNÁLATA:

1. A játékterekre csak testnevelő tanári, edzői, vagy sportvezetői felügyelettel lehet belépni.
2. A játékterekre belépéskor váltócipő használata kötelező. Utcán használatos és sötét talpú cipőben, stoplisban, salakcipőben belépni tilos. A játéktereken kizárólag olyan sportcipőben lehet tartózkodni, amely a sportparketta állagában semmiféle kárt nem okoz, azon maradandó nyomot nem hagy és megfelelő tisztaságú.
3. A térelválasztó függönyt csak az arra jogosult személyek (üzemeltető, testnevelő tanár, edző, ill. bérlő megbízottja) működtethetik, a biztonsági előírások szigorú betartása mellett.
4. A játéktereken kizárólag olyan tevékenység folytatható, amely a csarnok általános rendeltetésének megfelelő, ill. a Sportcsarnok üzemeltetőjével előre egyeztetett.
5. A játéktereken rágógumizni és étkezni tilos!
6. A térelválasztó függönyhöz nyúlni tilos!
7. A kapukra, védőhálókra, térelválasztó rendszerre függeszkedni, mobil kosárlabdapalánkra felmászni tilos!
8. Bőrfoci használata, valamint a floorball tilos!
9. Egyéb - nem a Sportcsarnokhoz tartozó sportszer használata csak külön engedéllyel lehetséges (pl.: plusz kapukra filc védőréteg szükséges a sportpadló megóvása érdekében.)
10. **A Küzdőtérén kizárólag zöld felíratos SELECT PROFCARE EASY CLEAN kézilabda wax használható. A házirend ezen pontjának megsértése esetén 70.000 Ft takarítási hozzájárulás kerül kiszámlázásra a Bérlő felé.**
11. **Az Edzőteremben wax és waxos labda használata tilos!**
12. Tilos a játéktérén bármiféle olyan jelölést, csikozást, karcolást, tájékozási pontot elhelyezni, amely a létesítmény vezetője által nem engedélyezett, illetve amely könnyen, gyorsan és egyszerűen, maradandó nyom nélkül el nem távolítható.
13. A használt (sport) eszközöket a használat után a játéktérrel az eredeti helyére vissza kell állítani, ill. a tároló helyekre vissza kell vinni.
14. Tilos a labdák falhoz, térelválasztó rendszerhez rugdosása, dobálása, és minden olyan tevékenység, amely a falazat és az ajtók, ablakok épségét és tisztaságát veszélyeztetné.
15. Eszközöket külön kérésre (előre egyeztetettek szerint) áll módunkban biztosítani, esetenként bérleti díj ellenében.
16. Kifejezetten tilos a köpködés, bármiféle az izzadságon kívüli testváladék „elhelyezése”.
17. A játéktérre az előre egyeztetett, megállapodott időpontban lehet belépni. A játéktérre az előre egyeztetett, megállapodott időpontban, pontosan el kell hagyni oly módon, hogy a felhasznált eszközök visszahelyezése is ez időpontra belül kell, hogy megtörténjen. Amennyiben a játéktér késedelmes elhagyásából bármiféle hátránya keletkezik a következő használatnak, bérlőnek vagy az intézmény üzemeltetőjének, az üzemeltető jogosult és köteles plusz 1 óra használati díjat kiszámlázni. A késedelmesen távozó nem jogosult a kiszámlázott plusz 1 óra igénybevételére. Ennek vitatásáról a használatba vevő, ezen házirend elfogadásakor előre lemond.
18. A szertárakba csak tanári ill. edzői felügyelettel lehet belépni, idegeneknek belépni tilos!
19. Az elsősegélynyújtásért a Bérlő a felelős.

KÜLSŐ MŰFŰVES SPORTPÁLYA ÉS REKORTÁN BORÍTÁSÚ KOSÁRLABDA PÁLYA HASZNÁLATA



1. A műfüves és rekortán pályák a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok részét képezik, így ezekre a Házirend általános szabályai érvényesek. A létesítmény területére belépők jelen házirendet magukra nézve kötelezőnek ismerik el és a szabályzat előírásait maradéktalanul betartani kötelesek. A belépéssel elfogadják, hogy a pályákon térfigyelő kamera rendszer üzemel. A felvételek vagyónvédelmi céllal kerülnek rögzítésre, probléma esetén a hatóságok részére továbbításra kerülnek.
2. A kinti műfüves és rekortán pálya az iskolai testnevelést, versenysportot, szabadidősportot kiszolgáló, sportcélú létesítmény, melynek feladata a sporttevékenység támogatása mellett a lakossági és intézményi célú sportesemények lebonyolítása. Az előre egyeztetett, bérlet időpontokban –zártkörű rendezvények, iskolai testnevelési órák kivételével kizárólag a Bérlet, és a Bérlethez tartozó személyek látogathatják, vehetik igénybe. A kinti pályákon kizárólag olyan tevékenység folytatható, amely a rendeltetésének megfelelő, ill. a Sportcsarnok üzemeltetőjével előre egyeztetett.
3. A kinti pályák kizárólag saját felelősségre, a Sportcsarnok nyitvatartási idejében használhatóak.
4. A pályák használata előzetes egyeztetéshez kötött és bérleti díjköteles, bérlet feltételeiről a Sportcsarnok elérhetőségein lehet érdeklődni.
5. A kinti pályákra kizárólag testnevelő tanári, edzői, vagy sportvezetői felügyelettel lehet belépni. 14 év alattiak/kiskorúak csak felnőtt kísérelével használhatják a sportpályákat.
6. Mindenkor ügyelni kell a pályák állagának megővására, tisztán tartására!
7. Balesetről, káreseményről Bérlet köteles Üzemeltetőt tájékoztatni, aki erről kötelezően jegyzőkönyvet vesz fel.
8. A pályákat, berendezési és felszerelési eszközeit csak rendeltetésüknek megfelelően szabad használni. A nem rendeltetésszerű használatból származó kárt a Bérletnek minden esetben meg kell téríteni!
9. A pályákon vagy azok környezetében bekövetkező balesetekért a pálya üzemeltetője felelősséget nem vállal.
10. Dohányzás és nyílt láng használata a pálya területén és a létesítmény kerítésén kívül 5 méteres körzetben TILOS!
11. A pályák területén enni, alkoholt fogyasztani, ráógumizni, napraforgót, tökmagot, stb. fogyasztani vagy a pályát egyéb módon beszennyezni TILOS! (Az esetleges szennyezés káresetnek minősül.)
12. A pályákra bemenni kizárólag a kialakított kapukon keresztül szabad!
13. A kapukra, védőhálókra, a kosárlabdapalánkra függeszkedni, felmászni tilos!
14. A pályák területére funkcionálisan oda nem illő, kárt okozó tárgyakat, valamint (sport)eszközöket (súlyos, hegyes, éles tárgyakat, üveget, kerékpárt, rollert, gördeszkát, görkorcsolyát, stb.) bevinni TILOS!
15. Tilos a játéktereken bármiféle olyan jelölést, csíkozást, karcot, tájékoztató pontot elhelyezni, amely a létesítmény vezetője által nem engedélyezett, ill. amely könnyen, gyorsan és egyszerűen, maradandó nyom nélkül el nem távolítható.
16. A kinti pályákon kézilabda wax, illetve waxos labda használata szigorúan TILOS!
17. A pályák területére kutyát vagy más állatot bevinni TILOS!
18. A pályán hagyott tárgyakért, értékekért az üzemeltető felelősséget nem vállal.
19. A pályák használati rendjének betartását jogosult ellenőrizni a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok igazgatója, az ő megbízásából az intézmény munkavállalói, és a portaszolgálatot ellátó személyzet.
20. A pályák igénybevétele során Üzemeltető képviselőjének utasításait be kell tartani!
21. Aki nem tartja be a kinti pályák használati rendjét, az a pálya területéről kitalható.

MŰFÜVES SPORTPÁLYA:

1. A pályára kizárólag tiszta műfüves cipőben, terem- vagy tornacipőben lehet rámenni.
2. Tilos a műanyag és az „éles” stoplis cipő használata!
3. KÉRJÜK mielőtt a pálya területére lép, tisztítsa meg cipőjét a rátapadt szennyeződéstől!



4. KÉRJÜK ügyeljenek arra, hogy minél kevesebb gumigranulátum kerüljön ki a pályáról: a pálya elhagyása előtt a gumigranulátumot söpörjék le a ruházatról!
5. Nézők, érdeklődők a sportprogramok, sporttevékenységek idején kizárólag a lelátón tartózkodhatnak.

ÖLTÖZŐK, MOSDÓK, ZUHANYZÓK, WC-K HASZNÁLATA:

1. A hazai és a vendégcsapatok sportolói a versenyek, mérkőzések előtt 1 órával, az edzések előtt negyedórával foglalhatják el a részükre kijelölt öltözőket.
2. Az öltözők kulcsait csak az intézmény dolgozói adhatják ki az arra illetékes testnevelőnek, csapatvezetőnek, edzőnek, szerződésben megjelölt személynek aláírás ellenében.
3. Az illetékes csapatvezető megérkezéséig a csapat tagjai kizárólag az előtérben tartózkodhatnak.
4. Az idő előtt érkező csapattagokat, Bérő által delegáltakat, az Üzemeltetőnek jogában áll a Sportcsarnok területének elhagyására felszólítani.
5. A megállapított edzésidő betartása mindenki számára kötelező. Az edzés, mérkőzés végén, az öltözők kulcsait az intézmény jelenlévő dolgozójának kell átadni. Az intézmény képviselője meggyőződhet az öltözők állapotának megfelelőségéről Amennyiben rongálást, vagy egyéb rendellenes használatot tapasztal, úgy a csapat képviselőjével jegyzőkönyvet vesznek fel.
6. A kiírt használati időtartamban az öltözők elhagyására 30 perc áll rendelkezésre.
7. A mosdókat és az illemhelyeket mindenkor az elvárható kulturált emberi viselkedésformák szerint lehet használni. Fokozottan ügyelni kell a tisztaság fenntartására!
8. Kérjük, takarékoskodjon a kézmosó szappannal, a papírtörölközőkkel, WC papírral. A keletkezett hulladékot az arra rendszeresített tárolókba helyezze el.
9. A mosdók használatát üzemeltető megtagadhatja a külsős, nem a Sportcsarnok rendezvényeire érkező látogatóktól.

SZÜLETÉSNAPI ZSÚR

1. A születésnapi zsúrok alkalmával az edzőterem, a Klubhelyiség és egy öltöző használható, a helyiségekre vonatkozó házirend betartásával.
2. A gyermekek felügyelete és a házirend betartatása a Bérő feladata.
3. Kiemelten fontos, hogy a Sportcsarnok helyiségeiben füstérzékelő rendszer működik, ezért nyílt láng és torta tűzijáték használata TILOS!
4. A tűzjelző berendezés riasztásából keletkező kár a Bérőt terheli.

Köszönjük, hogy magatartásával hozzájárul a Sportcsarnok tartós, kulturált, szép állapotának, tisztaságának és mindenkori rendjének fenntartásához!

Jó sportolást és kikapcsolódást kíván a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok csapata.

Rácalmás, 2025. ???????????????

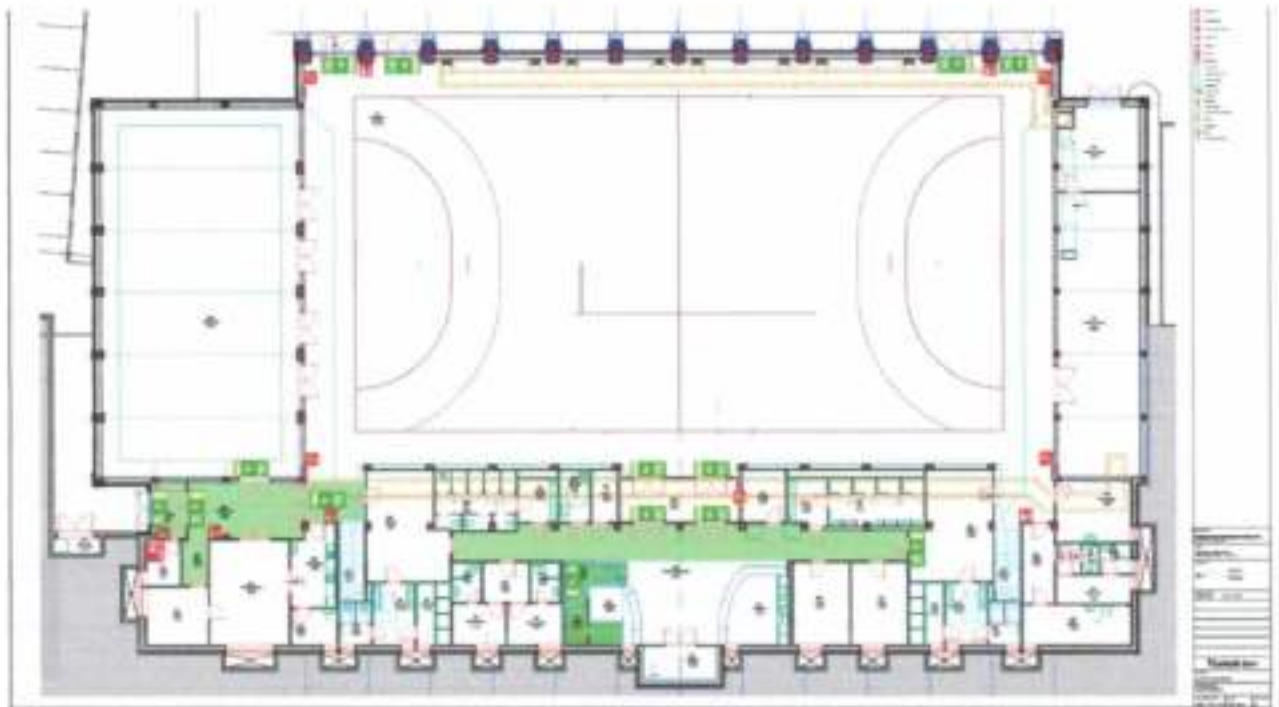




1. számú melléklet

TŰZRIADÓTERV

TŰZ ESETÉN ÉRTESÍTENDŐ: Deimel Petra 30/632 27 21





2. számú melléklet

ESEMÉNY JEGYZŐKÖNYV

KÉSZÜLT:

DÁTUM:

HELYSZÍN:

Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok
2459 Rácalmás, Sport u. 1.

HELYISÉG/PÁLYA:

TÁRGY: (a jegyzőkönyv felvételének indokául szolgáló esemény/káresemény/baleset, intézkedés, eljárás stb. leírása)

JELENLÉVŐK: (név, elérhetőség)

Kijelentem, hogy e fenti adatok pontosak és valósak, a jegyzőkönyv tartalmát elfogadom és aláírom az abban foglaltakat.

aláírás

aláírás

aláírás

aláírás

Kelt: Rácalmás, _____



Iktatási szám: HD/2025/027

Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnok
Deimel Petra
Igazgató

Tájékoztatás

Tárgy: karácsonyi zárva tartás

Tisztelt Képviselő-Testület!

Tájékoztatni szeretném Önöket, hogy az idei évben, 2025.12.22-2026.0104-ig zárva tart. Ez az év, a korábbi évektől eltérően, még eseménydúsabban és még inkább programokkal tele zajlott le a Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnokban. Idén a nyári időszakban sem tudtunk bezárni.

Az ünnepek idején, a nyitva tartásukra vonatkozó igény nem tenné ésszerűvé az intézmény felfűtését és kinyitását. Ebben a két hétben, temperáló fűtéssel és minimalizált légnedvesítéssel tudjuk optimalizálni a közüzemi fogyasztásainkat.

Rácalmás, 2025. november 12.

Köszönettel:


Deimel Petra


RÁCALMÁSI	
POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Szám:	12/4571-1/2025
Érkezett:	2025-11-11
Előadó:	





RÁCALMÁSI MANÓVÁR ÓVODA ÉS BÖLCSŐDE

2459 Rácalmás, Szigetfő u. 17.

Telefon: 06/25/517-843

E-mail: info@racalmasiovoda.hu

OM azonosító: 029933

238/2025

Tárgy: Rácalmási Manóvár Óvoda és Bölcsőde, bölcsődei egységének és a mini bölcsődének új Szakmai Programjának elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Rácalmási Manóvár Óvoda és Bölcsőde, bölcsődei egységének és a mini bölcsődének új Szakmai Programjának kötelező felülvizsgálata kapcsán, azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a bölcsődei egységének és mini bölcsődének új Szakmai Programját a Gyvt 104§ (1) bekezdése alapján elfogadni szíveskedjék.

Rácalmás, 2025. november 12.



Horváthné Jankovics Judit
Horváthné Jankovics Judit

főigazgató

RÁCALMÁSI	
POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Szám:	4/4380-1/2025
Érkezett:	2025-11-12
Előadó:	

Rácalmási Manóvár Óvoda és Bölcsőde,

Mini bölcsőde

Szakmai program



2025-2030.
RÁCALMÁS

Tartalomjegyzék:

1. Az intézmény adatai
2. Bevezetés:
3. Rácalmás Város bemutatása
4. A bölcsőde működésével kapcsolatos általános információk
 - Ellátandó célcsoportok
 - A bölcsőde és minibölcsőde bemutatása
 - Intézményen belül és más intézményekkel történő együttműködés
5. A bölcsőde működtetésével kapcsolatos jogszabályok, ajánlások
6. A bölcsődében fizetendő térítési díjra vonatkozó rendelkezések
7. A felvétel rendje
8. Gyermek jogai
9. Szülői jogok és kötelezettségek
10. Pedagógiai hitvallásunk
12. Gyermekképünk
13. Kisgyermeknevelő képünk
14. Bölcsődei képünk
15. Intézményünk minőségpolitikája

16. A bölcsődei nevelés-gondozás feladatai:
 - a családi nevelés elsődlegességének tisztelete
 - a gyermeki személyiség tiszteletének elve
 - a nevelés-gondozás egységének elve
 - az egyéni bánásmód elve
 - a biztonság és stabilitás elve
 - az aktivitás, önállósulás segítésének elve
 - az egységes nevelői hatások elve

17. A bölcsődei nevelés-gondozás feladatai:
 - egészségvédelem, az egészséges életmód megalapozása
 - az érzelmifejlődés és a szocializáció segítése
 - megismerési folyamatok fejlődésének segítése

18. A bölcsődei nevelés-gondozás alapelveinek megvalósulása
 - szülővel történő fokozatos adaptáció
 - saját kisgyermeknevelői rendszer
 - folyamatos napirend

19. A bölcsődei nevelés-gondozás főbb helyzetei:

- gondozás
- játék
- mondóka, ének
- vers, mese
- alkotó tevékenység
- egyéb tevékenységek
- mozgás
- tanulás
- a fejlődés jellemzői a bölcsődés kor végére

20. A gyermekvédelmi munka megvalósulása a bölcsődében

21. Tárgyi feltételek megléte a bölcsődében

22. Az intézmény irányítása

23. A szakmai program célkitűzései, a szolgáltatás alapelvei

24. A szakmai munka formái

25. A bölcsődeorvos feladatköre

26. A bölcsőde és a család kapcsolattartási formái:

- családlátogatás
- szülői értekezletet
- egyéni beszélgetések
- nyílt napok
- szülőcsoportos megbeszélések

27. A bölcsődei nevelő-gondozó munka protokollja

28. A bölcsőde rendezvényei

29. Személyi feltételek

30. Erősségeink

31. Fejlesztést igénylő területeink

1. Az intézmény adatai.

Az intézmény megnevezése: Rácalmási Manóvár Óvoda és Bölcsőde, Mini Bölcsőde

Az intézmény székhelye: 2459 Rácalmás, Szigetfő utca 17.

Nyitvatartás: H-P 5.30-17.00-ig

Férőhely: Bölcsőde: 26 fő, Mini Bölcsőde 8 fő

Intézményvezető: Horváthné Jankovics Judit

Telefonszám: 06-30-632-2454

Az intézmény fenntartója: Rácalmás Város Önkormányzat

Fenntartó címe: 2459 Rácalmás Szigetfő u 15.

Az intézmény felügyeleti szerve: Rácalmás Város Önkormányzat

Az intézmény szakmai felügyeleti szerve: Fejér Vármegyei Kormányhivatal Szociális és Gyámhivatal

Szakmai program készítőjének neve: Fazekas Krisztina

Elérhetőségek:

Bölcsőde telefonszám: 06-25-517-844

Email: info@racalmasiovoda.hu vagy pillangocsiga.2018@gmail.com

Honlap: racalmasiovoda.hu

Szakmai program érvényessége: 2030.09.30.

Szakmai program átdolgozása: 2025. 10. 01.

2. Bevezetés:

A Szakmai Programmal célunk, a „Bölcsődei nevelés-gondozás országos alapprogramjának magas szintű megvalósítása, szakmai értékek megőrzése és továbbadása, új módszerek bevezetése, a nevelői szemlélet formálása.

A Szakmai Program a bölcsőde első számú okmánya, melyet minden kisgyermeknevelő alkalmaz a napi munkában.

Biztosítjuk, hogy az általunk nevelt-gondozott gyermekek szeretetteljes, nyugodt légkörben éljenek, szakmai alapokon nyugvó fejlesztést kapjanak.

A bölcsődék ellenőrzését a működést engedélyező szerv a 259/2000. Korm. Rendelet 14 §-a értelmében legalább 2 évente elvégzi. Ennek időpontjáról az ellenőrzés évének január 31. napjáig értesíti az ellenőrizendő intézményt.

A bölcsődék egészségügyi tevékenysége feletti szakfelügyeletet Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szervének tisztiorvosa gyakorolja.

3. Rácalmás Város bemutatása:

Rácalmás város a Duna jobb partján, Budapesttől mintegy 61 kilométerre délre, Dunaújvárostól 10 kilométerre északra található a 6-os fő út és az M6-os autópálya mellett.

Rácalmás a régió egyik legfejlettebb települése. Egyre több kisgyermekes családnak nyújt otthont a város. A település lakosság száma napról-napra növekszik.

Igyekszünk óvni értékeinket, hagyományainkat. Szeretnénk, ha minél több család találna városunkat vonzónak, választaná lakóhelyének.

4. A bölcsőde működtetésével kapcsolatos általános információk:

Ellátandó célcsoport:

A bölcsőde a gyermekjóléti alapellátás részeként a gyermekek napközbeni ellátásának egyik formája. A bölcsőde a családban nevelkedő (20 hetes - 3 éves korú) gyermekek szakszerű gondozását és nevelését végző intézmény.

A 1997. évi XXXI. tv. értelmében, amennyiben a kisgyermek még nem érett az óvodai nevelésre, úgy a 4. életévének betöltését követő augusztus 31-ig tovább gondozható a bölcsődében.

A bölcsőde és mini bölcsőde bemutatása:

A bölcsőde személyi és tárgyi feltételei adottak, törvényi előírásnak megfelelőek. Intézményünk 2 bölcsődei csoporttal működik.

A rácalmási családok igényeihez alkalmazkodva 2014-ben 2 csoporttal nyílt meg bölcsődénk, mely akkor 26 kisgyermek ellátását biztosította. Ezt követően településünkre egyre több kisgyermekes család költözött, így 2019-ben az igények felmérése és a lehetőségek mérlegelése mellett, egy mini bölcsődei csoport megnyitásáról döntött a fenntartó, ahol további 8 kisgyermek ellátását tudtuk biztosítani. Önkormányzatunk ezzel is segítette a családokban dolgozó szülők visszatérését a munka világába!

Bölcsődénk Rácalmás központjában fekszik. Jól megközelíthető helyen, az óvodával közös épületben, de külön bejáratú rendelő épületben várjuk a kisgyermekeket. Az intézmény nagy parkolóval, elektromos autó töltési lehetőséggel és az intézmény járdájához vezető zebrával ellátott. Tágas jól felszerelt játszóudvarral rendelkezünk, mely az óvodai játszóudvartól elkülönített.

Az összes helyiség kialakítása lehetővé teszi a mozgáskorlátozottak számára a megközelítést.

A gyermekbútorok természetes anyagból készültek. Méretük igazodik a gyermekek életkorához. A bútorok nyitott polcain elhelyezkedő játékok a gyermekek életkorának megfelelőek, elérhető magasságban találhatók, így önállóan választhatnak közülük. A székek és asztalok mérete lehetővé teszi a gyermekek önálló étkezését, megfelelő testtartásban való ülését. A délutáni pihentető alvást Wasco ágyak biztosítják.

Az udvaron található játékaink nagymozgást, egyensúlyozást fejlesztő játékok (mászóka, libikóka, csúzda), továbbá rendelkezésre áll homokozó, motorozásra alkalmas betonút és az ezekhez szükséges eszközök is. Az udvar nagyobb része füvel borított. A fiatal, de már lombosodott fák, valamint napvitorlák biztosítják az árnyékot, lehetővé téve a gyermekek biztonságos udvari életét. A szabad levegőn tartózkodás nagyon fontos a gyermekek számára.

Épületeink, eszközeink állagmegővására, karbantartására és új eszközök beszerzésére különös gondot fordítunk.

Intézményen belül és más intézményekkel történő együttműködés:

Bölcsődénk az óvodával egy épületben található, közös fenntartású intézményként működik. Napi kapcsolatban vagyunk az intézmény dolgozóival, gyermekeivel, szülőkkel.

Részt veszünk a közös intézményi programokban (Tökfesztivál, Szüreti mulatság, Népmese napja, Zene világnapja, Libanap, Betlehem avató, Télapó, Karácsonyi ünnepség, Farsangi mulatság, Föld napja, Családi nap), ezáltal a gyermekek számára megkönnyítjük az átmenetet bölcsődéből-óvodába.

Intézményünk nagyon jó kapcsolatot ápol a fenntartó Önkormányzattal. Kapcsolattartásunk folyamatos. Rácalmás Város Önkormányzata biztosítja számunkra a gondtalan mindennapok feltételeit.

Jó kapcsolatot ápolunk Rácalmás Védőnői Szolgálattal. Rendszeresen látogatják intézményünket, a szükséges információkat és segítséget biztosítva számunkra a gyermekek lehető legszínvonalasabb ellátásához.

A Gyermekorvossal kapcsolatban vagyunk. Rendszeresen látogatja gyermekeinket, valamint tanácsokkal és segítséggel lát el bennünket.

További jó kapcsolatot ápolunk Rácalmás Család- és Gyermekjóléti Szolgálattal, Rácalmási Művelődési Ház és Könyvtárral, Rácalmási Rendezvényközpont és Sportcsarnokkal, Rácalmási Jankovich Miklós Általános Iskola és AMI-val, illetve a Jankovich-kúria Rendezvény-és Turisztikai Központtal is.

Kapcsolatban állunk a dunaújvárosi Gyámügyi osztállyal, Nevelési Tanácsadóval és a Fejér Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálattal.

5. A bölcsőde működtetésével kapcsolatos jogszabályok, ajánlások

- Az 1997.évi XXXI. törvény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvényben foglaltak szerint.
- 1992. évi XXXIII. törvény a közalkalmazottak jogállásáról
- ENSZ Emberi jogok nyilatkozata
- ENSZ Egyezmény a gyermek jogairól
- 15 / 1998. (IV.30.) NM rendelet a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyes szakmai feladatairól és működésük feltételeiről
- 257 / 2000. (XII.26) Korm. rendelet a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvénynek a szociális, valamint a gyermekjóléti és gyermekvédelmi ágazatban történő végrehajtásáról
- 329 / 2011. (XII.29.) Korm. rendelet a szociális gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató intézmények ágazati azonosítójáról és országos nyilvántartásáról
- 8 / 2000. (VII.4.) SZCSM rendelet a személyes gondoskodást végző személyek adatainak működési nyilvántartásáról
- 9 /2000. (VIII) SZCSM rendelet a személyes gondoskodást végző személyek továbbképzéséről és a szociális szakvizsgáról
- 328 /2011. (XII.29.) Korm. rendelet a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátások és gyermekvédelmi szakellátások térítési díjáról és az igénylésükhöz felhasználható bizonyítékokról
- 259 /2002. (XII.18.) Korm. rendelet a gyermekjóléti és gyermekvédelmi vállalkozói engedélyezésről
- 15 /2013. (II.26.) EMMI rendelet a pedagógiai szakszolgálati intézmények működéséről
- 2023. évi LII. törvény a pedagógusok új életpályájáról
- 401 /2023. (VIII.30.) Korm. rendelet a pedagógusok új életpályájáról szóló 2023. évi LII. törvény végrehajtásáról
- A szociális, gyermekjóléti és gyermekvédelmi szolgáltató intézmények és hálózatok hatósági nyilvántartásáról és ellenőrzéséről szóló 369/2013.(X.24.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Sznyr.)
- 37 /2014 (VI.30.) EMMI rendelet közzétételéről
- Bölcsődei nevelés-gondozás országos Alapprogramja 2013.
- Magyar Bölcsődék Módszertani kiadványai
- Család és a bölcsőde kapcsolata/Módszertani levél/Kézirat.
- Magyar Bölcsődék Egyesülete/Pedagógus-Pszichológus Tagozat anyaga/2017.
- Biztos alapok/Kisgyermekkorai nevelés és gondozás/Nevelés és képességfejlesztés
- Játék a bölcsődében/Módszertani levél/ BOMI, Bp.1997.
- Korai fejlesztés a bölcsődében/Módszertani levél/NCsSzI, Bp.2003

6. A bölcsődében fizetendő térítési díjra vonatkozó rendelkezések.

A Gyvt.1997. évi XXXI. törvény értelmében természetbeni ellátásként a gyermek életkorának megfelelő gyermekétkeztetést kell biztosítani a bölcsődében, mini bölcsődében. A bölcsődei ellátásban részesülő gyermekek részére az ellátási napokon a reggeli főétkeztést, a déli meleg főétkeztést, valamint tizórai és uzsonna formájában két kisétkeztést köteles az intézmény biztosítani.

Az intézményi gyermekétkeztetést **ingyenesen** kell biztosítani, ha rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül, tartósan beteg vagy fogyatékos, vagy olyan családban él, amelyben tartósan beteg vagy fogyatékos gyermeket nevelnek, olyan családban él, amelyben három vagy több gyermeket nevelnek, olyan családban él, amelyben a szülő nyilatkozata alapján az egy főre jutó havi jövedelem összege nem haladja meg a kötelező legkisebb munkabér személyi jövedelemadóval és társadalombiztosítási járulékkal csökkentett összegének 130%-át vagy nevelésbe vették.

A fenntartó a személyes gondoskodás körébe tartozó szociális ellátásért térítési díjat állapíthat meg (intézményi térítési díj), amelyet az Szt.-ben, e rendeletben, a fenntartó önkormányzatok rendeletében, valamint az Szt. 94/C. §-a, illetve a 2011. január 1-jét megelőzően hatályos 94/B. vagy 94/D. §-a szerinti megállapodásban (a továbbiakban együtt: megállapodás) foglaltak szerint kell megfizetni.

7. A felvétel rendje:

A bölcsődébe történő jelentkezés folyamatos a jelentkezés folyamatosan és az adott év áprilisában elbírálásra kerül, hogy mely gyermekek felvételét tudja az intézmény biztosítani. A felvétel a szülő (törvényes képviselő) írásbeli kérelme alapján történik.

A felvétel eredményről a szülőket/gondviselőket írásban tájékoztatjuk, majd a felvételt követően a szülők / gondviselők írásban és szóban információt kapnak a bölcsődei ellátásról, házirendről, szülői értekezlet időpontjáról.

A nevelési év közben jelentkezők számára csak szabad férőhelyek esetében tudunk ellátást biztosítani.

A bölcsődei ellátást elsősorban az olyan gyermekek számára biztosítjuk, akiknek szülei (nevelői, gondozói) munkavégzésük, munkaerő-piaci részvételt elősegítő programban, képzésben vesznek részt vagy betegségük miatt napközbeni ellátásukról nem tudnak gondoskodni.

A gyermek bölcsődébe történő felvételét kezdeményezheti a szülő (törvényes képviselő) mellett:

- kö rzeti védőnő,
- há zi gyermekorvos,
- család gondozó vagy gyámhivatal

A felvételi kérelemhez a szülő bemutatja:

- a gyermek, és szülője (törvényes képviselője) lakcímkártyáját
- a gyermek anyakönyvi kivonatát
- gyermek TAJ kártyáját

A felvételt nyert gyermekek szülője benyújtja:

- a szülő munkavégzése esetén munkáltatói igazolást (mindkét szülő munkáltatói igazolását) vagy
- szándéknyilatkozatot a foglalkoztatásra a leendő munkáltatótól
- szülő nappali tagozatos tanulmányai esetén az iskolalátogatási igazolást
- jegyzői határozatot arról, hogy rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül
- a családban nevelt három vagy több kiskorú gyermek esetén a Magyar Államkincstár igazolását családi pótlék folyósításáról
- ha az ellátási kérelmet szociális/egészségügyi indokra alapozzák, a kérelemhez csatolni kell azokat a nyilatkozatokat és igazolásokat, amelyekről a gondozó / család jogos igénye megállapítható
- a Magyar Államkincstár emelt családi pótlék határozatát, ha a bölcsődébe jelentkező gyermek tartósan beteg

Előnyt kell biztosítani annak a gyermeknek:

- akinek szülője vagy más törvényes képviselője igazolja, hogy munkaviszonyban, vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll
- akit egyedülálló szülő vagy időskorú szülő nevel, és szülője / gondozója munkaviszonyát igazolni tudja
- akivel együtt a családban 3 vagy annál több kiskorú gyermeket nevelnek és szülője / gondozója munkaviszonyát igazolni tudja
- akinek a gyermekjóléti szolgálat, gyámhatóság, házi gyermekorvos, védőnő a gondozási tervben bölcsődei elhelyezést ír elő
- az anya egészségügyi állapota indokolja a gyermek bölcsődei elhelyezését és állapotáról szakorvosi véleménnyel rendelkezik
- akinek fejlődése érdekében állandó napközbeni ellátásra van szüksége
- akinek a szülője, gondozója szociális helyzete miatt az ellátásról nem tud gondoskodni

Folyamatosan növekszik az igény:

- az egyre fiatalabb életkorú kisgyermekellátására
- a 3 vagy több gyermeket nevelő családok igénylése
- szociális és anyagi rászorultság miatt.

A bölcsődei felvétel a fenti szempontok figyelembevételével történik, valamint a jelentkezés sorrendje is meghatározó.

Amennyiben a felvételi kérelmet férőhelyhiány miatt nem lehet teljesíteni, úgy fel kell hívni a szülő/törvényes képviselő figyelmét arra, hogy ha év közben szabadul fel férőhely, abban az esetben, az elhelyezés időpontjáról az intézmény haladéktalanul értesítést küld.

A felvett gyermekeket fel kell venni a bölcsődei nyilvántartási rendszerbe (KENYSZI: TAJ alapú igénybevevői nyilvántartás)

Az intézményvezető, a kérelmezővel, illetve törvényes képviselőjével írásban megállapodást köt az alábbiakról:

- az ellátás várható időtartamáról
- a fizetendő személyi térítésszámítás mértékéről, fizetésre vonatkozó szabályokról
- a szolgáltatások formájáról, módjáról, jogokról és köteleességekről
- a panaszjog gyakorlásának módjáról
- tájékoztatási kötelessége teljesítéséről

8. A gyermeki jogok**Minden gyermeknek joga van, hogy:**

- Segítséget kapjon a saját családjában történő nevelkedéséhez, személyiségének kibontakozásához, a fejlődését veszélyeztető helyzet elhárításához, a társadalomba való beilleszkedéséhez.
- Sérülés, tartós betegség esetén fejlődését és személyisége kibontakozását segítő különleges ellátásban részesüljön.
- A fejlődésére ártalmas környezeti és társadalmi hatások, valamint az egészségére káros szerek ellen védelemben részesüljön.
- Emberi méltóságát tiszteletben tartás, a bántalmazással, fizikai, szexuális vagy lelki erőszakkal, az elhanyagolással szemben védelemben részesüljön.
- Hátrányos megkülönböztetés minden formájától mentes nevelésben-gondozásban részesüljön.

9. A szülői jogok és kötelezettségek:

Minden szülőnek joga van, hogy:

- Megválassza az intézményt, melyre gyermeke nevelését-gondozását bízta
- Megismerje a gyermekcsoport életét.
- Megismerje a nevelési-gondozási elveket.
- Tanácsot, tájékoztatást kérjen és kapjon a kisgyermeknevelőtől.
- Egyéni bánásmódban részesüljön
- Megismerje saját gyermeke ellátásával kapcsolatos dokumentumokat.
- Véleményt mondjon, illetve javaslatot tegyen a bölcsőde működésével kapcsolatban.
- A gyermeke ellátásában közreműködő személyekkel és intézményekkel együttműködjön. személyüket tisztelje
- A fizetendő étkezési, térítési díjat időben befizesse.
- Az intézmény házirendjét és etikai szabályzatát betartsa.

10. Pedagógiai hitvallásunk:

A családi minta a legmeghatározóbb a gyermekek születésétől kezdve. A bölcsődei nevelés ezt egészíti ki. Támogató szerepet foglal el a családok életében. Szerepet vállal a gyermekek fizikai, emocionális, szociális szükségleteink kielégítésében.

Célunk az érzelmi, értelmi intelligencia, fejlődés elősegítése, valamint hogy intézményünk és a családok egymást erősítő partnerként működjenek. A gondoskodás és bátorító nevelés elvei a meghatározóak számunkra.

11. Gyermekképünk

Minden gyermek egyedi és megismételhetetlen individum, aki egyéni szükségletekkel rendelkezik, igazi személyiség. Védelem, különleges bánásmód illeti meg. Fejlődését a genetikai adottságok, az érés törvényszerűsége, a család érzelmi légköre, a szociokulturális háttér, a spontán és tervszerűen alkalmazott környezeti hatások együttesen határozzák meg.

A csecsemőkor az alapvető bizalom, a kisgyermekkor az autonómia –érzés kialakulásának időszaka. Az első évek a legmeghatározóbbak a gyermek életében, személyisége fejlődésében. A korai kötődés a szocializáció időszakában alakul ki a későbbi egész életre jellemző szokások, viselkedésminták alapjai. A csecsemő, a

kisgyermek magával hozott képességeinek kibontakoztatásához a legkedvezőbb feltétel a szabad mozgás, a játéktevékenység, a bizalomteljes meghitt személyi kapcsolat, az aktivitásra épülő, interakcióban gazdag gondozás. A gyermek fő tevékenysége a játék, mely útján megtanul, érdeklődni, kísérletezni. Megtanulja a nehézségek leküzdését, megismeri az örömet, a megelégedést, amit a siker, a türelmes önálló, kitartó munka által elért eredmény útján szerez meg. A nem kognitív készségek, kompetenciák kisgyermekkorú elsajátítása elengedhetetlen feltétele a későbbi eredményes tanuláshoz, az iskolai, társadalmi szerepvállalás sikeréhez.

12. Kisgyermeknevelő képünk

A kisgyermeknevelő legfőbb munkaeszköze a személyisége. Alapvető tulajdonsága az empátia, elfogadás, a hitelesség. Nevelő attitűdje elfogadó, engedékeny. Képes érzelmi biztonságot nyújtó kapcsolat kialakítására minden kisgyermekkel. Jól ismeri a kisgyermek életkori sajátosságait, egyéniségét, támogatja a személyiség kibontakozását, az aktivitást, önállóságot. Képes a szülőkkel partneri kapcsolatban együttműködve elősegíteni a szokások, a viselkedési szabályok elsajátítását. A gyermekek ellátását elhivatottsággal, professzionálisan, igényesen végzi. Képes a szakmai fejlődésre, a folyamatos megújulásra. Tudatában van annak, hogy személye, viselkedése példaértékű lehet a gyermek és a szülő számára.

13. Bölcsődei képünk

Bölcsődénk nyitott a kisgyermekes családok számára. Törekvünk, hogy minden kisgyermek és felnőtt jól, otthonosan érezze magát bölcsődénkben. Fontosnak tartjuk, hogy a kisgyermek nyugodt, biztonságot nyújtó nevelői légkörben, a játékon keresztül, a játékba integrált tanulás útján gazdagodjanak értelmileg, érzelmileg, szociálisan. A szabad játék, mint legfontosabb tevékenység határozza meg arculatunkat, melyben figyelembe vesszük az életkori sajátosságokat, az egyéni képességeket. Esztétikus, fejlesztő, optimálisan ingergazdag környezetet teremtünk. Célunk, hogy bölcsődénk a gyermekek ellátása mellett, segítse a családokat.

14. Az intézmény minőségpolitikája

Intézményünkben a minőségi munka alapkövetelmény. Ennek garanciája a munkatársak alapképzettsége, továbbképzése, szakmai fejlesztése, önképzése.

Az utóbbi években 3 fő sikeresen elvégezte a Csecsemő és Kisgyermeknevelői főiskolát (BA)

Az ellátást, szolgáltatás iránti igényt folyamatosan vizsgáljuk, mérjük. A város lakosainak száma növekszik, így az igények is nőnek. A mérések eredményeit beépítjük az intézmény további működésébe, folyamataiba. Felelősséget érzünk a szülők tájékoztatásáért, azért, hogy partnereinkkel összhangban, azok megelégedésére végezzük munkánkat. A minőségfejlesztés részeként fontosnak tartjuk a szakmai fejlődést. A gyermekellátás színvonalának megtartását, növelését, az új kutatások eredményeinek megismerését, szakmai munkánkban való felhasználását, az egységes szakmai szemlélet kialakítását, annak megőrzését. A szakmai program az Intézmény szakembereinek szoros együttműködésével valósul meg.

15. A bölcsődei nevelés-gondozás alapelvei

A családi nevelés elsődlegességének tisztelete

A gyermek nevelése elsősorban a család joga és kötelessége. A bölcsőde a családi nevelés értékeit, hagyományait, szokásait tiszteletben tartva tervezi, szervezi a bölcsődei életet, részt vesz a gyermekek gondozásában, nevelésében. Mivel ez a két terület – a család és a bölcsődei nevelés, gondozás – a gyermek szocializációját meghatározza, ezért nagyon fontos, hogy a két terület figyeljen egymásra, amennyire lehetséges összhang működjön.

Ebből következően lényeges dolog a kapcsolatfelvétel után a családlátogatás, ahol a gondozónó családi környezetben ismerkedhet, szülőkkel, gyermekkel, életkörülményeikkel.

Fontos a szülők számára lehetővé tenni a bölcsődei életbe való bekapcsolódást. Ösztönözzük a szülőket programjainkon, rendezvényeinken való aktív részvételre.

A gyermeki személyiség tiszteletének elve

A gyermeket, mint fejlődő személyiséget különleges védelem illeti meg. A bölcsődei nevelés-gondozás értékközvetítő és értékteremtő folyamat, amely a gyermeki személyiség teljes kibontakoztatására, személyes, szociális fejlődés segítésére irányul, az emberi jogok és alapvető szabadságjogok tiszteletben tartásával.

Mindannyian mások vagyunk! Világunk egyik szépsége, a sokszínűsége. Elfogadjuk a kisgyermekek személyiségét. Nevelési-gondozási tevékenységünk a pozitív tulajdonságok, képességek kibontakoztatásához biztosít lehetőséget.

A nevelés-gondozás egységének elve

A nevelés tágabb, a gondozás szűkebb fogalom. A gondozás minden helyzetében nevelés is folyik, a nevelés helyzetei, lehetőségei nem korlátozódnak a gondozási helyzetekre. Minden, ami a kisgyermeket körül veszi, az formálja, neveli. Rendkívül fontos a személyes példa, a pozitív kisugárzás, mivel ezt a kisgyermek megérzi. Meleg, szeretetteljes légkörben a gyermeki kíváncsiság, érdeklődés kibontakozása gyorsabb, ami elősegíti a megismerési folyamat fejlődését.

A nevelés- gondozás egységének elvénél ki kell emelnünk a kommunikáció fontosságát. A gondozási tevékenység közben folytatott verbális, nonverbális kommunikáció nevelő hatása fokozott, számos területen fejleszti a gyermeket.

Az egyéni bánásmód elve

A kisgyermeknevelő meleg, szeretetteljes odafordulással, a megfelelő környezet kialakításával, a gyermek életkori és egyéni sajátosságait, fejlettségét, pillanatnyi pszichés állapotát, hangulatát figyelembe véve segíti a gyermek fejlődését. Mivel minden gyermek fejlődése egyedi, így nem hasonlítjuk a gyermekeket egymáshoz, társaikhoz.

Fontos, hogy a bölcsődébe járó gyermekek mindegyike folyamatosan érezze a róla gondoskodó felnőtt elfogadását, akkor is, ha lassabban fejlődik, ha viselkedése bizonyos esetekben különbözik a megszokottól, emiatt nehezebben kezelhető.

A kisgyermeknevelő elfogadja, tiszteletben tartja a gyermek- vallási, nemzetiségi/etnikai, kulturális hovatartozását és lehetőségek szerint segíti az identitástudat kialakulását és fejlődését. Segíti a saját és más kultúrák, hagyományok megismerését és tiszteletben tartását.

A biztonság és stabilitás elve

A napirend folyamatosságából, az egyes folyamatok egymásra épüléséből fakadó ismétlődések tájékozódási lehetőséget, stabilitást, kiszámíthatóságot eredményeznek a napi események sorában, növelik a gyermek biztonság érzetét. A gyermek új helyzetekhez való fokozatos hozzászoktatása segíti alkalmazkodását, a változások elfogadását, a szokások kialakulását. A biztonság nyújtása magába foglalja a fizikai, pszichikai erőszak minden formájától való védelmet is.

Kell, hogy a kisgyermek az egész nap folyamán érezze, hogy biztonságban van, ha gondja-problémája van az őt körülvevő felnőttek biztonsággal megoldják. Érezze, tudja azt, hogy szülei a szokott időpontban jönnek érte, hazaviszik.

A gyermek számára a biztonság, stabilitás kialakulása szempontjából fontos a beszoktatási időszak minősége. Ha érzi a szülő és a gondozónő jó kapcsolatát, biztonságérzete stabilizálódik.

Az aktivitás, az önállósulás segítésének elve

A biztonságos és tevékenységre motiváló személyi és tárgyi környezet megteremtése, a próbálkozásokhoz elegendő idő biztosítása, a gyermek meghallgatása, véleményének figyelembevétele, a kompetenciájának megfelelő mértékű döntési lehetőségének biztosítása a bölcsődei nevelés-gondozás egyik kiemelt feladata.

A kisgyermeknevelő az élményszerzés lehetőségeinek biztosításával, saját példamutatásával, a tapasztalatok feldolgozásának segítségével támogatja a tanulást.

Kell, hogy érezze a gyermek: „Itt vagyok, ha szükséged van rá, segítek”.

A gyermeki érdeklődés motiválja a dolgok kipróbálására, a problémák megoldására. A pozitív megerősítés ösztönzi a gyermeket, magabiztossá teszi, újabb feladatok megoldására sarkallja. Fokozza a gyermekek aktivitását a megismerési folyamatok magasabb fejlettségi fokának kialakulása.

Az egységes nevelői hatások elve

A nevelés értékközvetítés és értékteremtés egyben. Ezek: a feltétel nélküli szeretet, elfogadás, tisztelet, megengedett önkifejezés, öröm megfogalmazása, közösség értékei, összefogás, segítőkészség.

Ha a gyermek érzi, hogy vele szemben – családban, bölcsődében – egységes értelmi, érzelmi erkölcsi normákat várnak el, akkor ehhez tud alkalmazkodni, ez lesz számára a mérték.

Arra törekszünk, hogy a kisgyermek fizikai- pszichés szükségletei maximálisan ki legyenek elégítve, mert ebben az esetben tudnak optimális ütemben fejlődni. A szeretetteljes, nyugodt légkör biztosítja számukra a stabilitást, a biztonságot.

16. A bölcsődei nevelés-gondozás feladatai.

A bölcsődei nevelés-gondozás feladata a családban nevelkedő kisgyermek napközbeni ellátása (20 hetes kortól 3 éves korig), a gyermek egészséges testi és pszichés szükségleteinek kielégítése, az optimális fejlődésének elősegítése. A hátrányos helyzetű gyermekek esetében a hátrányok és következményeinek enyhítése.

Egészségvédelem, az egészséges életmód megalapozása:

- A harmonikus testi, lelki fejlődéshez szükséges egészséges, biztonságos környezet megteremtése, a fejlődés támogatása
- Egészségvédelem, egészségnevelés, a környezethez való alkalmazkodás, az alapvető higiéniai szokások kialakulásának segítése. Pl: étkezés, mosakodás, öltözködés, alvás, szobatisztaságra nevelés, játék, mozgás, pihenés.
- Szükség esetén speciális szakember bevonásával prevenciós, korrekciós feladatok ellátása.

Az érzelmi fejlődés és a szocializáció segítése:

- Derűs légkör biztosítása, a bölcsődébe kerüléssel járó nehézségek lehetőség szerinti megelőzése, csökkentése.
- A kisgyermeknevelő-gyermek közötti szeretetteljes, érzelmi biztonságot jelentő kapcsolat kialakulásának segítése.
- Az egyéni szükségletek kielégítése, az én-tudat egészséges fejlődésének segítése.
- A bizalmon és elfogadáson alapuló társas kapcsolatok alakulásának, az együttélés szabályainak elfogadásának, másik iránti nyitottság, empátia, tolerancia fejlődésének segítése.
- A kommunikatív képességek fejlődésének segítése a kommunikációs kedv felébresztésével és fenntartásával, meghallgatás, figyelem, kérdések megválaszolása.

A megismerési folyamatok fejlődésének segítése:

- Az érdeklődés kialakulásának, fennmaradásának, erősödésének, érdeklődési kör bővülésének segítése.
- A gyermek életkorának, érdeklődésének megfelelő tevékenységek lehetőségének biztosítása.
- A gyermek igényeihez igazodó közös tevékenység során élmények, viselkedési, helyzetmegoldási minták nyújtása.
- Az egyéni kreativitás támogatása, önálló véleményalkotásra, döntésre, választásra való képesség válás segítése.
- Támogató, bátorító, önkifejezés lehetőségeinek megteremtése az egyes helyzetekbe.

17. A Bölcsődei nevelés-gondozás alapelveinek megvalósulása.

Szülővel történő fokozatos adaptáció

A szülő jelenléte biztonságot ad a kisgyermeknek, és megkönnyíti az új környezethez való alkalmazkodást. Szorgalmazzuk az anyával történő, fokozatos beszoktatás fontosságát.

A bölcsődés korú gyermekekre vonatkozó gondozás, nevelés elvei és gyakorlata érvényesül a szakmai munkánkban, igazodva a kisgyermek szükségleteihez, a szülők elvárásaihoz.

Saját kisgyermeknevelő rendszer

A személyi állandóság elvén nyugszik. A csoport gyermekeinek egy része (6-7 gyermek) tartozik egy kisgyermeknevelőhöz. A saját kisgyermeknevelő szokatja be a gyermeket a bölcsődébe, a bölcsődébe járás ideje alatt ő a kisgyermeknevelője (felmenőrendszer). A saját kisgyermeknevelő rendszerben több figyelem jut minden gyermekre, számon lehet tartani egyéni szokásait, igényeit, szükségletét.

A folyamatos napirend

A jól szervezett, folyamatos és rugalmas napirend a gyermekek igényeinek biztosítását, a nyugodt, folyamatos gondozás feltételeit megteremtve a biztonságérzetet, kiszámíthatóságot, aktivitást, önállósodás feltételeit garantálja. A folyamatos gondozáson belül az egymást követő események (tisztálkodás, étkezés, alvás) a gyermek biztonságérzetét, jó közérzetét teremtik meg, s egyben kiiktatják a felesleges várakozási időt.

A kisgyermek fejlődését a kisgyermeknevelők nyomon követik, fejlődési naplóban, üzenő füzetben rögzítik.

Probléma esetén jeleznek a bölcsődevezetőnek, bölcsődeorvosnak.

18. A bölcsődei nevelés-gondozás főbb helyzetei

A nevelés-gondozás fő célja a gyermek testi-lelki harmóniájának elősegítése, a személyi-tárgyi környezettel való összhang, ezért lehetőséget kell biztosítani a kisgyermek számára ahhoz, hogy érdeklődésének, pillanatnyi pszichés szükségleteinek megfelelően megismerkedhessen személyi és tárgyi környezetével, viselkedési mintát és segítséget kapjon optimális, sokoldalú fejlődéséhez, szocializációjához. A bölcsődei élet legyen élvezetes, részvételre motiváló és kielégítő, tapasztalatszerzési lehetőségekre épülő, tanulási élményeket biztosító társas közegben zajló, interakciót ösztönző.

Gondozás

Béni-ségi, interakciós helyzet kisgyermeknevelő és gyermek között, melynek elsődleges célja a gyermek testi szükségleteinek kielégítése.

A személyes és szociális kompetencia kialakulásának feltétele. Fontos, hogy a gyermek részt vehessen a gondozási helyzetekben, sikeres próbálkozásait a kisgyermeknevelő megerősítéssel, dicsérettel jutalmazza. Lényeges az elegendő idő biztosítása. A gondozás befolyásolja a szokáskialakítást és az önállósodást.

Játék

A gyermekkor legfontosabb tevékenysége, mely segít a világ megismerésében, befogadásában, elősegíti a testi, érzelmi, értelmi, szociális fejlődését. A kisgyermeknevelő a megfelelő hangulat, hely, idő, eszközök biztosításával és nevelői magatartásával támogatja az elmélyült, nyugodt játéktevékenységet.

A gyermek igényeitől és a helyzettől függően kezdeményez, szerepet vállal a játékban, ötleteket ad, javaslataival színesíti.

A játék lehetőséget ad a társas kapcsolatok fejlődésére is. A többi gyermekkel való együttlét örömforrás, a társak viselkedése mintát nyújt, segítve a szociális készségek-képességek fejlődését.

Mondóka, ének

A bölcsődében sokrétű zenei élmény átélésére, tapasztalatszerzésre ad lehetőséget, a környezet hangjainak megfigyelése, a kisgyermeknevelő kellemes

ének és beszédhangja, spontán dúdolgatása, ritmusos szövegmondása, dallam, ritmushangszerek hallgatása, megszólaltatása, közös éneklés. A gyermek életkori sajátosságaihoz igazodó játékos mondókák, gyermekdalok, népdalok felkeltik, a gyermekek érdeklődését formálják zenei ízlését, segítik a hagyományok megismerését, továbbélését. Érzelmi alapon segítik az anyanyelv, a személyiség fejlődését, a csoportban derűs, barátságos légkör megteremtését.

Vers, mese

A vers, mese nagy hatással van a kisgyermek érzelmi, értelmi (beszéd, gondolkodás, emlékezet, képzelet), szociális fejlődésére. A versnek ritmusa, a mesének tartalma hat az érzelmeken keresztül a személyiségre. A verselés, mesélés, képeskönyv nézegetés bensőséges kommunikációs helyzet. A gyermek olyan tapasztalatokra, ismeretekre tesz szert, melyeknek megszerzésére más élethelyzetekben nincs lehetőség.

Fejlődik emberismerete, empátiája, gazdagodik szókincse.

Alkotó tevékenységek

Az öröm forrása maga a tevékenység (az érzelmek feldolgozása és kifejezése, az önkifejezés, az alkotás) nem az eredmény. A kisgyermeknevelő a különböző technikák megmutatásával, az alkotókedv ébren tartásával segítheti az alkotótevékenységek iránti érdeklődést.

Egyéb tevékenységek

Ezek a tevékenységek valamilyen élethelyzet közös előkészítéséhez és megoldásához, az egymásról és a környezet szépségéről való gondoskodáshoz kapcsolódnak (viráglocsolás, gyümölcsnap előkészítése). A gyermekek bármikor bekapcsolódhatnak, bármikor kiléphetnek, a tevékenykedés nem lehet feladat. Ezek a tevékenységek fejlesztik az ízlést, a mások felé fordulást, mások igényeinek figyelembevételét, az empátiát.

Mozgás

Csecsemő-és kisgyermekkorban a mozgás alapvető formái alakulnak ki, fejlődnek. A mozgásigény nagy, az egészséges gyermek örömmel gyakorolja a mozgást. A szobában és az udvaron is biztosítani kell a gyermekek számára a minél nagyobb mozgásteret, mozgásfejlesztő játékokat, melynek használata során gyakorolhatják az egyes mozgásformákat, fejlődik mozgáskoordinációjuk, harmonikussá válik a mozgásuk. A játékeszközök szerepe az érdeklődés felkeltése, a mozgás aktivitás fenntartása. Fontos, hogy a környezet balesetmentes legyen. Csecsemőknek elegendő, de védett helyet kell biztosítani, pl.: hempergő, elkerített szobasarok. A nagymozgásos játékokra a szabadban, udvaron több lehetőség adott, a szobai játékok a kéz finommozgását és a nagymozgásokat is fejlesztik.

Tanulás

A bölcsődei nevelés-gondozás területén a tanulás fogalmát a lehető legtágabban értelmezzük. Minden olyan tapasztalat és/vagy információszerzési folyamat, tanulás, amely tartós változást idéz elő a viselkedésében, gondolkodásában. A tanulás a gyermek korától és fejlettségéből adódó tevékenység. A tanulás legfontosabb irányítója a személyes kíváncsiság, érdeklődés. A kisgyermekkorban a tanulás színterei a gondozás, játék, felnőttekkel, társakkal való együttes tevékenység és kommunikáció. Formái az utánzás, a spontán játékos tapasztalatszerzés. A beszéd a tanulás fontos eleme. Figyelembe kell venni a más anyanyelvi gyermekek nyelvi szükségletét is.

A fejlődés jellemzői a bölcsődés kor végére:

- sok területen önálló a gyermek, egyedül étkezik, öltözködik, tisztálkodik
- szívesen játszik társaival
- jól tájékozódik környezetében, ismeri a napi eseményeket, szokásokat, szabályokat
- környezete iránt nyitott
- gazdag szókincse van
- a gyermekek többsége szobatiszta

19. A gyermekvédelmi munka megvalósulása a bölcsődékben

A bölcsőde, mint gyermekvédelmi szintér

Az utóbbi években gyors mértékben növekszik a hátrányos helyzetű, veszélyeztetett gyermekek száma. Emiatt fontos a hátrányos helyzetük korai felismerése, a jól működő jelzőrendszer, az áttekinthető nyilvántartási rendszer révén. Szoros együttműködés van a gyermekvédelmi rendszer tagjaival. (Védőnő, Családsegítő, Gyermekorvos, Gyámügy)

20. Tárgyi feltételek megléte a bölcsődében

Az intézmény korszerű tárgyi feltételeinek biztosítására évente fejlesztési és karbantartási ütemtervet készít, valamint figyelemmel kíséri a pályázati lehetőségeket. A bölcsődei gondozási egység: gyermeköltözőből (átadó), fürdőszobából és 2 csoportszobából áll.

2019-ben egy mini bölcsődei csoporttal bővült: gyermeköltözővel, fürdőszobával, 1 csoportszobával.

21. Az intézmény irányítása

Az intézmény vezetésével kapcsolatos feladatok megoszlását a Manóvár Óvoda és Bölcsőde Szervezeti és Működési Szabályzata, valamint a vezetői munkaterv és a munkaköri leírások tartalmazzák.

22. A szakmai program célkitűzései, a szolgáltatás alapelvei

- Fontos feladatnak tartjuk az érzelmi biztonság nyújtását, mert ez a feltétele annak, hogy a gyermek érdeklődjön az őt körülvevő világ iránt, fogékony legyen az új ismeretekre, egészségesen fejlődjön.
- A bölcsődében folyó munka alappillére a szeretet és elfogadás, mert a gyermek életében meghatározóak azok a hatások, melyek az első 3 életévben érik. Különösen nagy hangsúlyt helyezünk a szakemberek felkészültségére, a bölcsődepedagógus, mint társadalmi modell, kiemelt szerepére.
- Hangsúlyt helyezünk a jártasságok, készségek fejlesztésére, minden gyermek megismerésére, elfogadására. A nevelőmunka a feltétel nélküli elfogadáson, az agapé szereteten nyugszik. Tiszteletben tartjuk a családi nevelés szokásait, elismerve annak elsődlegességét.
- Az életkori sajátosságokból adódóan a bölcsődés korú gyermek csak egyéni bánásmóddal, érzelmi biztonságban nevelhető.
- Törekszünk a szülői igények megismerésére, a változó igényekhez való alkalmazkodásra a szakmai minimumfeltételeken belül.
- A bölcsődei nevelés-gondozás magasabb társadalmi elismertetése érdekében nagyobb szakmai nyilvánosság megteremtésére törekszünk, helyi, régiós és országos szakmai programon való részvétellel.
- A kisgyermeknevelők szakmai kompetenciájának növelése érdekében rendszeresen továbbképzésen vesznek részt. Házi továbbképzések, munkaértekezletek, szakmai beszélgetések, tapasztalatcserék segítik a színvonalas szakmai munka végzését. Szakkönyvek, folyóiratok segítik a kisgyermeknevelők szakmai tudásának fenntartását. A dolgozók közötti megfelelő kommunikációáramlást az értekezletek, megbeszélések biztosítják.

23. A szakmai munka fórumai

- Vezetői értekezlet heti rendszerességgel
- Csoportos megbeszélések heti rendszerességgel
- Nevelői munkaértekezlet havi rendszerességgel
- Házi továbbképzések

24. A bölcsődeorvos feladatköre

A bölcsőde egy gyermekorvost foglalkoztathat megbízási szerződéssel.

A bölcsődeorvos heti 1 alkalommal látogatja a bölcsődét.

A bölcsődeorvos feladatai:

- A gyermek bölcsődébe beszoktatása után a részletes orvosi vizsgálat
- A közösség védelme érdekében a védőoltások figyelemmel kísérése
- Járványveszély esetén az érvényben lévő rendelkezéseknek megfelelő intézkedések megtétele
- Óvodába kerülés előtt az egészségi állapot felmérése.
- a státusz rögzítése a törzslapon (a gyermek 1 éves koráig havonta, később negyedévente vezetve)
- A kisgyermeknevelőkkel és bölcsődevezetővel a gondozási-nevelési munka során felmerült egészségügyi probléma megbeszélése és a megoldási lehetőségek keresése
- A kisgyermeknevelők számára egészségügyi továbbképző, a szülők számára ismeretterjesztő előadások tartása

25. A bölcsőde és a család kapcsolattartási formái

Családlátogatás

A családlátogatás célja a családdal való kapcsolatfelvétel. A beszoktatás előtt a bölcsődébe beiratott gyermekeket családjuk körében, az otthonukban látogatják meg a kisgyermeknevelők. A családlátogatás során a bölcsődei szakembereknek lehetőségük van a gyermekek otthoni napirendjéről, körülményeiről tájékozódni. A családlátogatás intézménye módot ad a szülőknek, a gyermekeknek a saját gondozónő megismerésére, a bölcsődei szokásokról való tájékozódást.

Szülői értekezlet

A szülői értekezleten a bölcsőde, a bölcsődei élet aktuális kérdéseiről tájékoztatja a szülőket. Itt kerülnek megválasztásra a szülői szervezetek tagjai, valamint az érdekképviselői fórum tagjai.

Egyéni beszélgetés

Lehetőséget ad a szülő-kisgyermeknevelő személyes szakmai beszélgetésére. A szülők tájékozódhatnak gyermekük bölcsődei életéről, fejlődéséről.

Nyílt napok

A szülő gyermekével kapcsolatos tájékozódhat a bölcsőde minden napjairól. Bölcsődei nyitottság megvalósulását bölcsődékben a nyár folyamán megrendezett nyílt napok szolgálják. Családi napon ismerkedhetnek a szülők a bölcsődébe és óvodába járó gyermekekkel, dolgozókkal.

Szülőcsoportos beszélgetések

Célirányos, tervszerű tevékenység, ahol a bölcsődei szakembere, segítséget adnak a szülőknek az aktuális problémák feldolgozásában, kérdésekre adnak választ, programokról tájékoztatják a szülőket. Ha kell szakembert hívnak a felmerülő problémák megoldására, segítségére.

26. A bölcsődei nevelő-gondozó munka protokollja

Az intézmény sajátos arculatának megőrzése mellett az egységes szakmai profil mellé megkívánja az egységes szakmai protokoll kidolgozását. Ezen alapelvek az Etikai Kódexben rögzítettek. A bölcsődei dolgozók az intézmény Etikai Kódexében foglaltak betartására kötelesek.

27. A bölcsőde rendezvényei

A bölcsődék sajátos, a családokat támogató funkciót vállalnak fel. Ennek jó eszközei a közös rendezvények, ünnepek szervezése, mely segíti a bizalom és pozitív kép kialakulását a bölcsődéről.

- Szüreti mulatság
- Mártonnapi mulatság
- Télapó
- Betlehemavató
- Adventi játszóház
- Karácsonyi ünnepség
- Farsang
- Húsvéti játszóház
- Gyereknapi
- Családi nap
- Búcsúzás az óvodába menő gyermekektől
- Nyáron a nyitott napok

28. Személyi feltételek:

Bölcsőde vezető: 1 fő

Kisgyermeknevelő: 6 fő

Bölcsődei dajka: 2 fő

Kisgyermeknevelő munkarendje: 5:30 - 12:30, 9:00 - 16:00, 10:00 - 17:00

A kisgyermeknevelő a csoportban 7 órát / nap tölt, míg adminisztrációs és egyéb feladatokra 1 óra/ nap fordít.

29. Erősségeink:

- Bölcsőde tárgyi feltételeinek megalapozottsága
- Képzett szakemberek. (3 fő BA szakot végzett kisgyermeknevelő)
- A személyi feltételek folyamatos biztosítása
- A minőségi kisgyermek ellátás
- Az intézményvezető segítő, ellenőrző tevékenysége
- Továbbképzések folyamatos biztosítása
- Közösség építő tevékenységek
- Működő kapcsolatrendszereink családokkal, intézményekkel
- Intézményen belül óvónőkkel való kapcsolattartás a leendő kiscsoportosok érdekében.

30. Fejlesztést igénylő területek:

- Bölcsődei férőhely bővítése
- Kisgyermeknevelők kiegészének megakadályozása
- A szülőkkel való kommunikáció fejlesztése
- Egymás közötti kommunikáció javítása

Rácalmás, 2025. október 1.

Horváthné Jankovics Judit

főigazgató

Fazekas Krisztina

bölcsőde vezető



RÁCALMÁSI MANÓVÁR ÓVODA ÉS BÖLCSŐDE

2459 Rácalmás, Szigetfő u. 17.

Telefon: 06/25/517-843

E-mail: info@racalmasiovoda.hu

OM azonosító: 029933

259/2025

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérelem az intézmény 2025/2026. nevelési év téli szünetben való zárva tartásának tárgyában

A 2025/2026-os tanévben a szülők (valamennyi szülő) nyilatkoztak arról, hogy a téli szünet ideje alatt az intézmény szolgáltatását nem kívánják igénybe venni.

Az intézmény 2025. december 20-tól 2026. január 4-ig zárva tart.

Rácalmás, 2025. november 12.



Horváthné Jankovics Judit
Horváthné Jankovics Judit

főigazgató

RÁCALMÁSI	
POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Szám:	14/1581-1/2025
Érkezett:	2025-11-12
Előadó:	



Professzionális Karácsonyi fénydekorációk

Árajánlat **Rácalmás** számára

- Szezonon kívüli kedvezmények
- 5 év garancia
- professzionális tervezők által tervezett termékek

Ez az árajánlat tartalmazza a városok és városok professzionális karácsonyi fénydekorációját. Cégünk vezető szerepet tölt be a világítási megoldások terén, és olyan termékek széles választékát kínálja, amelyek hozzájárulnak az egyedí és lenyűgöző karácsonyi hangulat megteremtéséhez.

A karácsonyi fénydekoráció több okból is fontos egy város vagy falu számára: elsősorban gyönyörű és varázslatos hangulatot teremt, amely gyönyörködteti a lakosokat és vonzza a turistákat. A kivilágított utcák, épületek és közterületek örömet és varázslatot keltenek, felejthetetlen élményt nyújtva mindenki számára, ráadásul a karácsonyi fénydekorációk hozzájárulnak a közösségi szellem erősítéséhez. Ha egy várost vagy falut karácsonyi fények lepik el, lehetőséget teremt családi sétákra, baráti találkozókra és társadalmi események szervezésére. Ez erősíti a lakosok közötti köteléket, és ösztönzi az együttműködést és a kölcsönös támogatást.

Cégünk magas színvonalú, professzionális karácsonyi dekorációkat kínál, amelyek nemcsak esztétikusak, hanem megbízhatók és biztonságosak is. Ezt bizonyítja az az 5 év garancia, amelyet minden termékünkre biztosítunk. Tapasztalt szakembereink segítenek kiválasztani a város vagy település számára legmegfelelőbb megoldást, és biztosítják a tapasztalatot annak biztosításához és szakszerű telepítéséhez és karbantartásához.

Bízzon cégünkben, és tekintse át ezt az árajánlatot a településének professzionális karácsonyi fénydekorációjára. Teremtse felejthetetlen karácsonyi hangulatot, amellyel elkápráztatja lakosait és bevonzza a turistákat. Ha bármilyen kérdése van, vagy további információt szeretne, forduljon hozzánk bizalommal. Várjuk a közös munkát!



ÁRAJÁNLAT SZ. 19135

06. 11. 2025

AZ ÁRAJÁNLATOT KIÁLLÍTÓ CÉG:

Led Élménygyár Hungary Kft.
1024 Budapest,
Rómer Flóris utca 8. B. ép. 3 em.
Magyarország
Cégjegyzékszám: 01-09-433839
Adószám: 32620054-2-41

AZ ÁRAJÁNLATOT KÉRŐ CÉG/ÖNKORMÁNYZAT:

Rácalmás Város Önkormányzat
2459 Rácalmás, Szigetfő utca 11-13
Magyarország
Adószám: 15727206207

Szállítási cím:

Művelődési ház és könyvtárnál



tétel	E.ár	menny.	m.e.	kedv.	össz.
2273B-300x60 LED jégcsap szett, 120 LED, 300 x 60 cm, meleg fehér, fekete kábel, IP65, kábelvastagság: 3,2 mm, fagy és vízálló	20 090,00 HUF	29	db	10 %	524 349,00 HUF
A-2293B Fekete indítókábel, 2A, 50cm, fagy és vízálló, IP65	2 460,00 HUF	2	db		4 920,00 HUF
Nettó végösszeg:					529 269,00 HUF



1085 Budapest, József körút 89. Fsz. 1. ajtó, Magyarország, Adószám:32620054-2-42
uzlet@ledkaracsony.hu, www.ledkaracsony.hu

19135 - 06. 11. 2025

Led Élménygyár Hungary Kft.

Óvoda és bölcsőde



2273W-300x60

LED jégcsap szett, 120 LED, 300 x 60 cm, meleg fehér, fehér kábel, IP65, kábelvastagság: 3,2 mm, fagy és vízálló

20 090,00 HUF

71

db

10 %

1 283 751,00 HUF

A-2292B

Fekete indítókábel, 6A, két kimenet, fagy és vízálló, IP65

16 400,00 HUF

2

db

32 800,00 HUF

Nettó végösszeg:

1 316 551,00 HUF



SCHNIERER
LIGHTING

1085 Budapest, József körút 69. Fsz. 1. ajtó, Magyarország, Adószám: 32620054-2-42
üzlet@ledkaracsony.hu, www.ledkaracsony.hu

19135 - 06. 11. 2025

Led Élménygyár Hungary Kft.

Jankovich Miklós Általános Iskola



2273W-300x60 LED jégcsap szett, 120 LED, 300 x 60 cm, fehér kábel, meleg fehér, IP65, kábelvastagság: 3,2 mm, fagy és vízálló	20 090,00 HUF	20	db	10 %	361 620,00 HUF
2274W-400x150 LED jégcsap szett, 120 LED, 400 x 150 cm, FLASH, fehér kábel, IP65, kábelvastagság: 3,2 mm, fagy és vízálló	42 640,00 HUF	1	db	10 %	38 376,00 HUF
A-2295W Hosszabbítókábel, 5m, fehér, fagy és vízálló, IP65	4 510,00 HUF	2	db		9 020,00 HUF
A-2292B Fekete indítókábel, 6A, két kimenet, fagy és vízálló, IP65	16 400,00 HUF	1	db		16 400,00 HUF
A-2222W T-csatlakozó, 30 cm, fehér, fagy és vízálló, IP65	3 280,00 HUF	2	db		6 560,00 HUF
Nettó végösszeg:					431 976,00 HUF

Fenyőfa 12m



2285G LED fényfüzér, 10m, 100 LED, meleg fehér, csatlakoztatható, zöld kábel, fagy és vízálló, IP65	18 040,00 HUF	50	db	15 %	766 700,00 HUF
A-2293B Fekete indítókábel, fagy és vízálló, IP65	2 460,00 HUF	1	db		2 460,00 HUF
Nettó végösszeg:					769 160,00 HUF

Sportcsarnok



MF4807-1 2D Oszlopdekoráció, 90 x 90 x / cm, 230 V, ALU keret, fehér indító kábel, fagy és vízálló, IP65	99 220,00 HUF	5	db	10 %	446 490,00 HUF
NSU Oszlopdekoráció tartó (szett egy dekorra), a tartókhöz ingyenesen biztosítunk acél szijakat 175-250mm nagyságban, ha ez a méret nem megfelelő, kérem előre jelezzék	2 050,00 HUF	5	szett		10 250,00 HUF
2285G LED fényfüzér, 10m, 100 LED, meleg fehér, csatlakoztatható, zöld kábel	18 040,00 HUF	16	db	10 %	292 248,00 HUF
A-2293B Fekete indítókábel, 2A, 50cm, fagy és vízálló, IP65	2 460,00 HUF	1	db	100%	0,00 HUF
Nettó végösszeg:					748 988,00 HUF
TRANS Szállítás és csomagolás	69 000,00 HUF	1	db		69 000,00 HUF
GAR5YR 5 éves hosszabbított garancia	435 265,00 HUF	1	db	100 %	0,00 HUF



SCHNIERER
LIGHTING

1085 Budapest, József körút 69. Esz. 1. ajtó, Magyarország, Adószám: 32620054-2-42
uzlet@ledkaracsony.hu, www.ledkaracsony.hu

19135 - 06. 11. 2025

Led Élménygyár Hungary Kft.



Fizetési feltételek:

- Szállítás 2025 november
- Előleg számlázási lehetőség, teljes kifizetés a szállítást követően
- Fizetés az áruk szállítása után
- Több számlára történő felosztás lehetősége
- 2026-ig tartó lejárat lehetősége
- 5 év garancia

Teljes megtakarítás: 897 991,00 HUF

Szezonon kívüli előrendelés keretében kedvezményt biztosítunk a karácsonyi fénydekorációkra.

Ár áfa nélkül: 3 864 944,00 HUF

Áfa összeg: 1 043 534,88 HUF

Ár áfával: 4 908 478,88 HUF

aláírás



Az árajánlat érvényességi ideje a kibocsátástól számított 7 naptári nap.

A visszaigazolt árajánlat megrendelőlapként szolgál.

A szerződési feltételeket a következő linken tekinthetik meg: www.ledkaracsony.hu/aszf

FÓTÓ VIZUALIZÁCIÓ



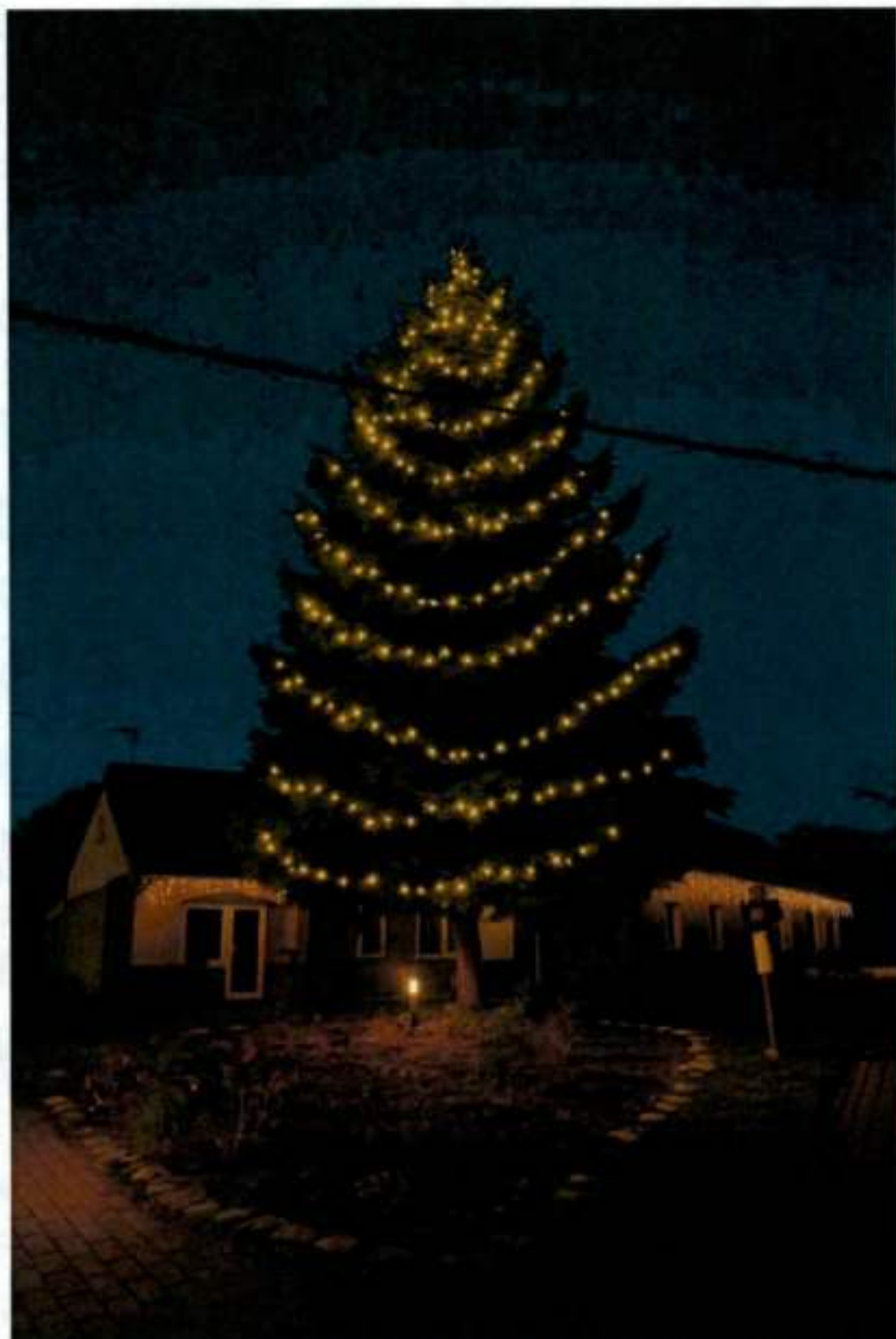
LED KÁRACSONY
HUNGARY KFT.

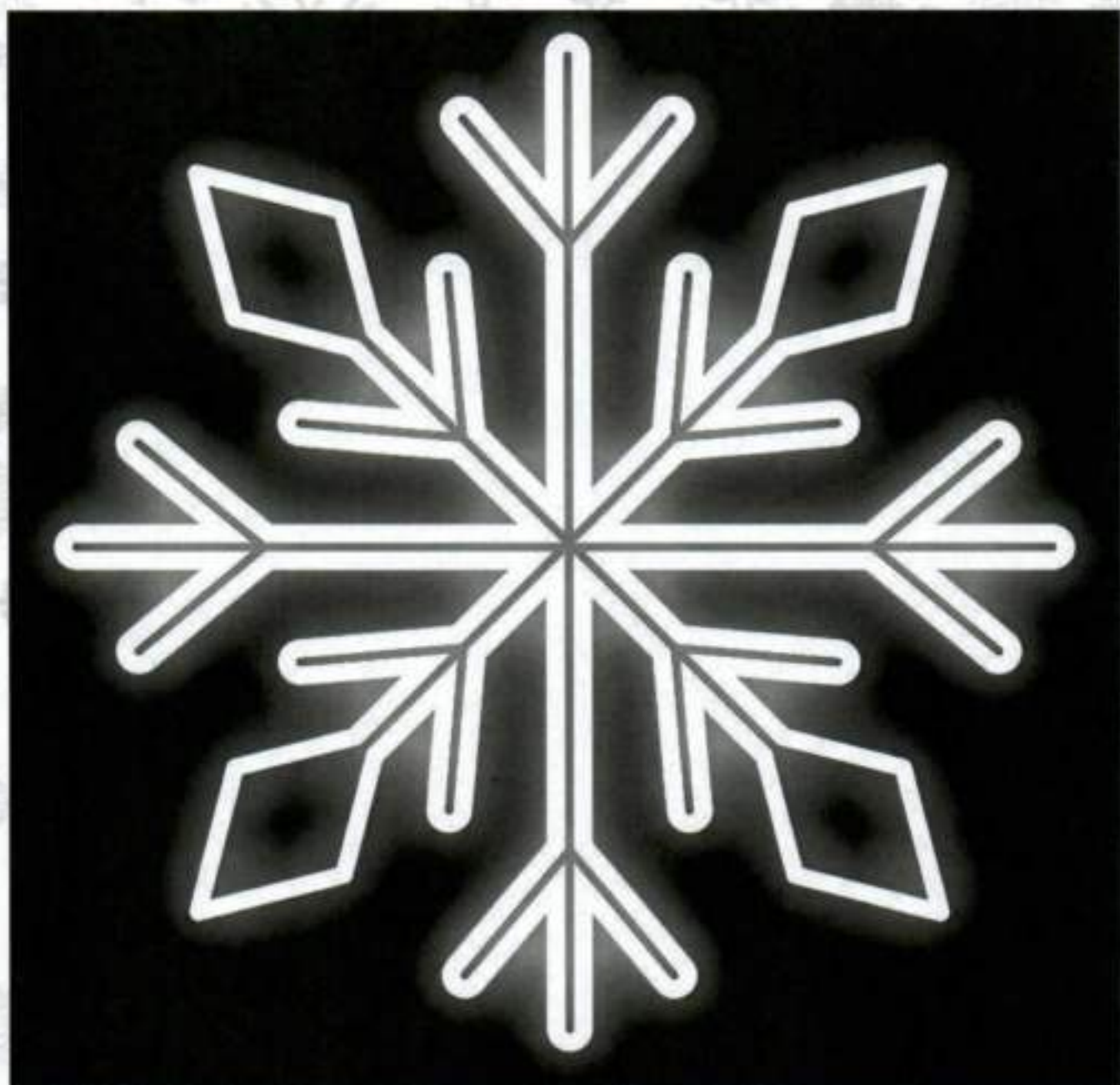












SCHNIERER
LIGHTING

1085 Budapest, József körút 69. Fsz. 1. ajtó, Magyarország, Adószám: 32620054-2-42
üzlet@ledkaracsony.hu, www.ledkaracsony.hu

19135 - 06. 11. 2025

Led Élménygyár Hungary Kft.

A vállalatról **Schnierer lighting**

Üdvözljük a mágia és a vizuális fényhatások világában. Ha különleges élményt szeretne létrehozni, akkor a legjobb helyen jár. Küldetésünk a felejthetetlen élmények biztosítása.

A karácsonyi utazás számunkra 2008 környékén kezdődött, amikor kis beltéri karácsonyi dekorációkat árultunk. Évek óta szenvedélyesen rajongunk a legújabb karácsonyi trendekért, és ma itt vagyunk egy minden várához felülmúló kínálattal.

A Schnierer világítástechnikai csapatának célcsoportjai a városok, önkormányzatok, bevásárlóközpontok és vállalati létesítmények. Nem számít, hogy Ön egy milliós város vagy egy kis település. Minden ügyfelünkhöz ugyanazzal a céllal közelítünk - hogy emlékeztető és egyedi környezetet teremtsünk, amely összehozza az embereket és feldobja a karácsonyi hangulatot.

Küldetésünket annak köszönhetően tudjuk teljesíteni, hogy az év 12 hónapját a fénydekorációknak szenteljük. Világszerte látogatjuk a kiállításokat és üzleti partnereinket: Ázsiában, Olaszországban, Görögországban, Németországban, Csehországban és Lengyelországban.

Örömmel várjuk, hogy még ma felege velünk a kapcsolatot és közös erővel teremtsünk felejthetetlen élményeket kis és nagy mértékben egyaránt.

Referenciók

"A küldött termékekkel és az ügyintézással is teljes mértékig elégedettek voltunk. A településen élőtől sok dicséretet kaptunk az új karácsonyi díszkivilágításunkra. Mindenképp ajánlani fogjuk Önöket!"

- *Mérgesné Stampf Ildikó, Répcelak Városfejlesztési osztályvezetője*

"Hosszabb válogatás és egyeztetés során egyedi elképzelésünket valósították meg kedvező áron. A leszállított termék a megbeszélt időben és magas minőségben érkezett meg hozzánk, azóta pedig településünk ékes díszivé vált. Ünnepi hangulatot varázsolt kis közösségünknek. Köszönjük a terméket és a kedves kiszolgálatot."

- *Nagy Miklós, Óhid polgármestere*

"A mi cégünk oszlopdíszeket vásárolt az Élménygyár Hungary Kft-től, nagyon szépek a díszek, meg vagyunk velük elégedve. Könnyen felszerelhető és nagyon jól mutatnak, feldobták a városközpontunk látványát. Az ügyintéző kedves és szolgálatkész, a sokadik kérdésünkre is kedvesen és udvariasan válaszolt."

- *Turi Ferenc, Balatonkenese koordinátora*

"Összességében elmondható, hogy a dekorelemek ár-érték arányban kedvezőek voltak, az elvárásainknak megfeleltek. A város lakói is tetszésüket fejezték ki a közösségi oldalunkon, valamint a környező településekről is pozitív visszajelzés érkezett a városközpont karácsonyi díszkivilágítás kapcsán. Ezúton szeretnénk megköszönni, hogy a 2023-as évben Önökkel köthettünk szerződést és biztosították Dévaványa város számára a díszkivilágítást."

- *Valánszki Róbert, Dévaványa polgármestere*

"A kedves, gyors és pontos ügyintézés megkönnyítette a beszerzési folyamatot és a reklamáció során is készséggel álltak rendelkezésünkre. A vásárolt fénydekoráció és karácsonyfadíszek minden szempontból megfeleltek és emelték az ünnepi hangulatot községünkben. Mindenkinek ajánlani tudom az ügyintézőt, a terméket és a mögötte álló csapatot is."

- *Gönyű község Önkormányzata*