

ELŐTERJESZTÉS

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. január 30-án tartandó ülésére
a Gárdony, 6413/1 hrsz-ú utcában kiépítendő közművezetékek tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Gárdony-Agárd településrészen található a 6413/1 hrsz-ú út, és az útra csatlakozó 6413/2-6413/11 hrsz-ú 10 darab Önkormányzatunk tulajdonában lévő telkek. Az út és a telkek a Horgony utcával párhuzamosan Dinnyés irányában fekszenek. A terület erdős-bokros, az úton csak villany közmű található. A telkekre 2023. májusában értékbecslés készült, ekkor a telkek fajlagos értéke 22.263 Ft/m² árban került megállapításra. Az értékbecslést Szántó A. Gábor értékbecslő készítette.

2024. decemberében az értékbecslőt felkértük, hogy állapítsa meg, hogy az érintett utca megtisztítása, és víz és csatorna közművel történő ellátása esetén történik-e a telkek vonatkozásában érték növekedés. A megküldött szakvélemény szerint 2024. decemberében a telkek értéke a mostani állapot szerint 31.210 Ft/m². A telkek értéke az út és a telkek növényzettől történő megtisztítása után 37.452 Ft/m²-re növekedne. Az úton a víz és csatorna kiépítése után a telkek értéke 43.070 Ft/m²-re változna. A víz és csatorna kiépítése a kalkuláció szerint telkenként 3 millió Ft lenne. A telkek területei: 6413/2 hrsz. 1201 m², 6413/3 hrsz. 1189 m², 6413/4 hrsz. 1189 m², 6413/5 hrsz. 1192 m², 6413/6 hrsz. 908 m², 6413/7 hrsz. 908 m², 6413/8 hrsz. 908 m², 6413/9 hrsz. 905 m², 6413/10 hrsz. 905 m², 6413/11 hrsz. 905 m².

Mivel a közművek nem kerültek megtervezésre, fenti árak a 2024. évre kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján kerültek megállapításra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület jóváhagyó döntését.

Határozati javaslat

Gárdony Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy a 6413/1 hrsz-ú úton a közművek megtervezésre kerüljenek, majd ezt követően a terület rendbetételére és a közművek kiépítésre árajánlatok megkérése történjen.

Megbízza a Jegyzőt a fentiek előkészítésével és a Képviselő-testület elé terjesztésével.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jankovics Zoltánné jegyző

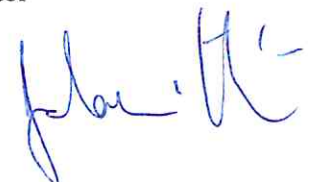
Gárdony, 2025. január 23.



Készítette: Mórincz Péter vagyongazdálkodó



Eötvös Pál
Polgármester



XII. N. V. V. B. U. 2024

Gárdonyi Város Önkormányzata

Feladó: Alexander Gábor Szántó <szantoagabor@gmail.com>
Küldve: szerda 2024. december 11 16:08
Címzett: Móricz Peter - Polgármesteri Kabinet Gárdonyi; Polgármesteri Hivatal Gárdonyi - Titkárság; santha@gardony.hu
Tárgy: Közművesítési igény, kalkuláció, HRSZ: 6413/11
Mellékletek: 16.jpg; 15.jpg; Gárdony, kalkuláció.xls

G2D-2024/23522
Berüljél meg

Tisztelt Címzettek!

Múltkori megbeszélésünknek megfelelően levizsgáltam a 6413/2- 6413/11 HRSZ-ú ingatlanok értékalkulációit. Összesítettem az információkat, melyek az alábbiak:

- 1, a kialakítandó utca (HRSZ: 6413/1) közművesítési gerinc hossza 267 fm, így ezzel az értékkel számoltam.
 - 2, a fejlesztendő ingatlanokat 2023. május 26.-án értékelttem, fajlagosan 22.263.- Ft/m² értéken. A mintasor m² értéke kerekítve 40e Ft/m² volt, melyből 45%-ot vontam le a közművesítettség/megközelíthetőség/zöldterület rendezettségének a hiánya miatt.
 - 3, ez az érték ma, jelenleg 2024.12.11.-én a rendszer szerint a mostani állapotában (elburjánzott zöldterület, megközelíthetőség/közművesítettség hiányában) 31.210.- Ft/m²
 - 4, amennyiben a telkeken/úton lévő zöldfelületet megtisztítják (fa letermelése/humusz réteg lehúzósa), a megközelíthetőséget legalább sóderezett úttal rendezik, úgy a telek értéke felugrik 37.452.- Ft/m²-ra.
 - 5, A közművesítés során a telkek fajlagos értéke felugrik 43.070.- Ft-ra.
 - 6, Az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) 2024. alapján a terület előkészítés (növényzet irtása/humuszréteg letermelése max 20 cm-ig) 7500.- Ft/m², ezáltal a zöldterület rendbetétele 1000 m²-enként nettó 750.000.- Ft lenne előzetesen.
 - 7, útkapcsolat építése- M56 zúzott kavics ágyazattal, 20 cm vastagságban,- 5cm-enként döngölve, 3m szélességben. Összesen kb. 780 m² területen. Becsült költség földmunkával nettó 15,210 M Ft ,ezt elosztom a 10 telekkel, ez telkenként nettó 1.521e Ft-os költség
 - 8, Vívezeték építése 267 fm - nettó 10.199e Ft. Ez 10 telekkel elosztva nettó 1,02 M Ft/telek.
 - 9, Szennyvízcsatornázás díja 267 fm - nettó 11.507e Ft. Ez 10 telekkel elosztva nettó 1,15 M Ft.
 - 10, **Megállapítható, hogy a mellékelt táblázat alapján a közművesítés önerőből is rentábilis, mivel a bekerülési értéknél magasabb az értékesítési érték.**
- Továbbá nem számoltam a sok önkormányzat által alkalmazott szennyvíz-hozzájárulási díjjal, ami telkenként kb. 300e Ft-os bevételt jelenthet, ezzel csökkentvén a felmerülő díjakat. Viszont költség oldalon nem számoltam akna építési díjjal, mivel ennek mértéke erőteljesen függ a méretezésről, és pontos számítás szükséges. Aknánként nettó 400e-1,1 M Ft közötti költséggel kell számolni, és én előzetesen a 267 fm-re 44 aknával számolnék közművenként.

Villany közművel azért nem számoltam, mert a lekért e-közmű alapján a telkek előtti utcafronton az úton (HRSZ: 6413/1) fut az E-On Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. légvezetéke (vagy földkábele), így az onnan való leállítás egyszerűen leköthető.

A közművesítettség alatt központi csatornás vízvezetést, vezetékes ivóvíz szolgáltatást, és villany közműves értem. A szénhidrogén (földgáz) szolgáltatást figyelmen kívül hagytam. Általánosságban elmondható, hogy a szolgáltató saját költségén kiépíti a hálózatot, azonban rákötési kötelezettséget vállal ilyenkor a tulajdonos (legtöbb esetben 1 éven belül kötelező rákötni.) Én a földgáz szolgáltatást nem javaslom, társasházakon kívül az egy-vagy kétlakásos házakat levegő/víz hőszivattyúval szoktuk tervezni már.

A kalkuláció során a telek a Vt 2-2.7.3.5 építési övezeti besorolását vettem figyelembe

Bármilyen kérdésük felmerülne, állok a rendelkezésükre!

Köszönettel:

Szántó A. Gábor

GÁRDONYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
KÖZPONTI IRTÁSI
2024 DEC 12. Móricz P.
17636-1134

Mintatelek: 1000 m2 alapterülettel, sík domborzattal		
Telek értéke jelenleg	Telek értéke zöldterület/megközelíthetőség kialakítással	Telek értéke közművesítettséggel
31.210.000.- Ft	37.456.000.- Ft	43.070.000.- Ft
Differencia alapárhoz	+ 6.246.000.- Ft	+ 11.860.000.- Ft
Bekerülési költség zöldterület letermelés	- 952.500.- Ft	- 952.500.- Ft
Kavicsáztatú út készítése megközelítés miatt	- 1.931.670.- Ft	- 1.931.670.- Ft
Szumma	+ 3.361.830.- Ft	
Vízvezeték építése		- 1.295.000.- Ft
Szennyvízcsatorna építése		- 1.460.000.- Ft
Szumma		+ 6.220.830.- Ft

BRUTTÓ KÖLTSÉGEK

