E L Ő T E R J E S Z T É S

Csesznek Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete
2023. december 13-i ülésére

Tárgy: Hozzájárulás a Zirci Járás Önkormányzati Társulása Tanácsának meghozott döntéséhez szükséges önkormányzati rendelet megalkotásához
Előadó: polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szoc.tv.) 92. § (1) bekezdése értelmében:
„A személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről, valamint a fizetendő térítési díjakról
a) a fenntartó önkormányzat,
b) ha a fenntartó önkormányzati társulás, akkor a társulási megállapodásban erre kijelölt települési önkormányzat a társulási megállapodásban meghatározottak szerint rendeletet alkot."

A Szoc.tv. 115. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:
„Az intézményi térítési díj a személyes gondoskodás körébe tartozó szociális ellátások ellenértékeként megállapított összeg (a továbbiakban: intézményi térítési díj). ***Az intézményi térítési díjat a fenntartó tárgyév április 1-jéig állapítja meg****. Az intézményi térítési díj összege nem haladhatja meg a szolgáltatási önköltséget.* ***Az intézményi térítési díj év közben egy alkalommal****, támogatott lakhatás esetében két alkalommal* ***korrigálható****. Az intézményi térítési díjat integrált intézmény esetében szolgáltatásonként, szakápolási központ esetében a szakápolási ellátásra külön kell meghatározni, ilyen esetben az önköltség számítása során a közös költségelemeket a szolgáltatásonkénti közvetlen költségek arányában kell megosztani."*

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Zirci Járás Önkormányzati Társulás (a továbbiakban: ZJÖT) Társulási Tanácsa – a fentieknek alapján - a 9/2023.(II.15.) határozatával (2. melléklet) 2023. április 1. napjától meghatározta az általa fenntartott Zirci Szociális Szolgáltató Központ által nyújtott személyes gondoskodást nyújtó szolgáltatások térítési díjait.

A Belügyminisztérium szociális ügyekért felelős helyettes államtitkára, Csizi Péter által 2023. november közepén kiadott – kötelezően alkalmazandó - „Szakmai ajánlása a Támogató szolgálatok" részére 2023. december 1. napjától lépett hatályba, így a ZJÖT Társulási Tanácsa az ellátottak érdekében a 2023. december 6-i ülésén felülvizsgálta és módosította a Támogatói szolgálat igénybevételéhez kapcsolódó személyi térítési díjat, az intézményi térítési díj változatlan hagyása mellett. A ZJÖT Társulási Tanácsának 46/2023. (XII.6.) határozata az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A Társulási Tanács által elfogadott térítési díjakat a – Társulási Megállapodás III. 18. pontja alapján a Társulás felhatalmazta Zirc Városi Önkormányzatot, mint a székhely település önkormányzatát, hogy rendeletében szabályozza a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokat, azok igénybevételét, valamint a fizetendő térítési díjakat.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről és a fizetendő térítési díjakról szóló 7/2019.(III.29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) szükséges – **a 2023. december 13-i ülésén - módosítania** ahhoz, hogy a Társulási Tanács által elfogadott térítési díjak 2024. január 1.napjától hatályba tudjanak lépni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 5. § (5) bekezdése értelmében: „Ha a felhatalmazás jogosultja a helyi önkormányzat képviselő-testülete, társulás esetén - ha a társulási megállapodásban meghatározott feladat- és hatáskör a felhatalmazás tárgyának szabályozására kiterjed - az önkormányzati rendelet megalkotására a társulási megállapodásban kijelölt, ennek hiányában a társulás székhelye szerinti helyi önkormányzat képviselő-testülete jogosult. Az önkormányzati rendelet megalkotásához a társulásban részt vevő helyi önkormányzat képviselő-testületének hozzájárulása szükséges."

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a határozati javaslat elfogadására.

Csesznek, 2023. december 11.

Trieblné S Renáta

Trieblné Stanka Éva Renáta
polgármester

ÖNKORMÁNYZAT CSESZNEK

Határozati javaslat:

.....Község Önkormányzata/.....Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (....) határozata

önkormányzati rendelet megalkotásához történő hozzájárulás tárgyában

1.) ..... Község Önkormányzata/..... Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Zirci Járás Önkormányzati Társulása tagja,

a) egyetért - a Zirci Járás Önkormányzati Társulása Társulási Tanácsa 9/2023.(II.15.) határozatával elfogadott – Zirci Járás Szociális Szolgáltató Központ által, 2024. január 1. napjától alkalmazandó – Támogatói szolgáltatás típusú - személyes gondoskodást nyújtó szolgáltatás térítési díjaival.

b) hozzájárul Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről és a fizetendő térítési díjakról szóló 7/2019.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló – előterjesztés mellékletét képező rendelettervezet szerinti - rendelet megalkotásához.

c) hozzájárul Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről és a fizetendő térítési díjakról szóló 7/2019.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló – előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezetben foglaltak szerinti tartalmú - rendelet - legkésőbb 2023. decembere 21. napjáig - történő kihirdetéséhez.

2.) ..... Község Önkormányzata/..... Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy jelen határozatát küldje meg Zirc Városi Önkormányzat Polgármestere részére.

Felelős: 1.)-2.) pontok esetében: ..... polgármester
Határidő: 1.) pont esetében: azonnal
2.) pont esetében: 2023. december 21.

Előterjesztés 1. melléklete

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete

a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről és a fizetendő térítési díjakról szóló 7/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 92. § (1) bekezdés b) pontjában és 92. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8a. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Zirc Járás Önkormányzati Társulásban résztvevő Bakonybél Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Bakonynána Községi Önkormányzat Képviselő-testületének, Bakonyoszlop Községi Önkormányzat Képviselő-testületének, Bakonyszentkirály Község Önkormányzata, Borzavár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének, Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testületének, Csetény Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Dudar Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Lókút Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Nagyesztergár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének, Olaszfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Pénzesgyőr Községi Önkormányzat Képviselő-testületének, Porva Községi Önkormányzata Képviselő-testületének, Szápár Község Önkormányzata Képviselő-testületének hozzájárulásával a következőket rendeli el:

1. § A személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről és a fizetendő térítési díjakról szóló 7/2019.(III.29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. § Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

Ottó Péter
polgármester

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

1. melléklet a …./2023.(…...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 7/2019.(III.29.) önkormányzati rendelethez

I. Támogató szolgáltatás intézményi térítési díjai

a) személyi segítés esetében: 565,- Ft/szolgálati óra
b) szállító szolgáltatás esetében: 555,- Ft/szállítási km

II. Támogató szolgáltatás személyi térítési díjai

a) A b) pontban meghatározott ellátottakon kívüli igénybevétel esetén:

	85.500,- Ft-ig	**85.500 - 142.500,-Ft között**	**142.501,- Ft felett**	**Nem rászoruló igénylő**
Személyi segítés Ft/szolgálati óra	**0.-**	**0.-**	**0.-**	**-**
Szállító szolgálat Ft/szállítási km*	**75,-**	**95,-**	**140,-**	**555,-**
	maximálisan fizetendő díj/ hónap	**maximálisan fizetendő díj/ hónap**	**maximálisan fizetendő díj/ hónap**	**-**
Bakonynána, Bakonyszentkirály, Csesznek, Csetény	**5.200.-**	**6.500.-**	**9.500.-**	**-**
Dudar, Lókút	**4.000.-**	**5.000.-**	**7.500.-**	**-**
Borzavár	**2.400.-**	**3.000.-**	**4.400.-**	**-**
Zirc Kardosrét településrész, Nagyesztergár, Olaszfalu	**1.500.-**	**2.000.-**	**3.000.-**	**-**
A kérelmező jövedelmének a szociális vetítési alaphoz viszonyított aránya	*300%-ig*	*300 %-500 %*	*500 % <*	

* A szállító szolgálat maximálisan fizetendő térítési díjai a fogyatékosok nappali ellátást igénybe vevők, a fogyatékos nappali ellátás telephelyére történő szállítás esetén alkalmazandók.

b) Pszichiátriai betegek és idősek nappali ellátása igénybevételéhez:

	85.500,- Ft-ig díj/hónap	85.500 - 142.500,-Ft között díj /hónap	142.501,- Ft felett díj/hónap
Bakonynána, Bakonyszentkirály, Csesznek, Csetény	**5.200.-**	**6.500.-**	**9.500.-**
Dudar, Lókút	**4.000.-**	**5.000.-**	**7.500.-**
Borzavár	**2.400.-**	**3.000.-**	**4.400.-**
Zirc Kardosrét településrész, Nagyesztergár, Olaszfalu	**1.500.-**	**2.000.-**	**3.000.-**
A kérelmező jövedelmének a szociális vetítési alaphoz viszonyított aránya	*300%-ig*	*300 %-500 %*	*500 % <*

* A szállító szolgálat fizetendő térítési díjai a pszichiátriai betegek és idősek nappali ellátást igénybe vevők, telephelyre történő szállítás esetén alkalmazandók.

Csesznek Községi Önkormányzatnak BELSŐ ELLENŐRZÉSI STRATÉGIAI TERVE A 2024 – 2027. ÉVEKRE

Csesznek Községi Önkormányzatnak (a továbbiakban: Önkormányzat) alapvető célja, hogy biztosítsa a település működőképességét a kötelező és az önként vállalt közfeladatainak ellátásához szükséges források megteremtésével.

A fentiek teljesítése érdekében a költségvetési szervek belső ellenőrzéséről és belső kontrollrendszeréről szóló 370/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet alapján – összhangban az Önkormányzat gazdasági programjával, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvénybe foglalt közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervével – az Önkormányzat és az általa irányított költségvetési szervek belső ellenőrzésre vonatkozó stratégiai terve az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

A belső ellenőrzés és a belső kontroll kapcsolata

A belső kontroll célja:
- a vagyon biztonságának megteremtése,
- az információ minőség megteremtése,
- a szabályoknak való megfelelés,
- a források optimális felhasználása.

A belső ellenőrzés célja mindezek vizsgálatán túl magának a belső kontrollrendszernek az elemzése is.

A belső ellenőrzés általános stratégiai célja, hogy hozzájáruljon az Önkormányzat által kitűzött stratégiai célok eléréséhez.

Az Önkormányzat által alapított és irányított költségvetési szervek tekintetében az ellenőrzés további stratégiai célja, hogy elősegítse az intézményi gazdálkodás hatékonyságát, eredményességét és gazdaságosságát az alaptevékenységként meghatározott feladatellátási követelményeknek megfelelő teljesítés mellett.

A belső ellenőrzési stratégiai terv nem konkrét ellenőrzési programokat tartalmaz, hanem a belső ellenőrzés átfogó céljaira, a folyamatok kockázataira és a belső ellenőrzés fejlesztésének irányára vonatkozó megállapításokat fogalmaz meg.

A stratégiai célkitűzéseknek az alábbiakat kell szolgálniuk:

- A szervezeti kultúra javítása, integritás erősítése, korrupció elleni fellépés témaköre.

- A közép- és hosszú távú stratégiai terveinek rendszeres lebontása rövidebb távú, konkrét programokra és/vagy munkatervekre és/vagy feladatokra.

- A közép- és hosszú távú tervek végrehajtásának rendszerszerű mérése/értékelése nyilvánosan megismerhető mutatókkal (indikátorokkal).

Az ellenőrzési munka sajátos területeire vonatkozó stratégiai célok, és az azt biztosító legfontosabb feladatok az alábbiak:

a) Az Önkormányzat hosszú távú célkitűzései, stratégiai céljaihoz igazodóan a belső ellenőrzés hosszú távú célkitűzései, stratégiai céljai

A belső ellenőrzés során kiemelt jelentőséggel bír, hogy az esetleges hiányosságok feltárása nyomán a kellő pozitív változások mihamarabb elinduljanak és azok eredménye a fenntartható működés része legyen. Ennek érdekében az éves ellenőrzési tervek előkészítése során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

1. Minden intézmény átfogó ellenőrzése legalább 3 évente.
2. A jogszabályi változások miatt az Önkormányzat bevételei között jelentős összegű normatíva igénylések és elszámolások ellenőrzéséről folyamatosan gondoskodni kell.
3. Az Önkormányzat vagyonával való gazdálkodás ellenőrzése, kiemelten a vagyon használatával, védelmével összefüggő feladatok teljesítésére (vagyonkezelésnek), működésére és gazdálkodásra.
4. A pénzügyi és számviteli rendszer szabályozottságának ellenőrzését folyamatosan biztosítani kell.
5. Informatikai rendszerellenőrzések elvégzése a feladatellátások folyamatos támogatása érdekében.
6. A korábbi ellenőrzések által feltárt hiányosságok felszámolásának vizsgálatát kiemelt vizsgálati szempontként való kezelése.
7. A belső kontrollok működésének értékelése, vizsgálata.
8. A belső ellenőrzés tanácsadói tevékenységének erősítése.

b) a belső kontrollrendszer értékelése

Az Önkormányzatnál és a Bakonyszentkirályi Közös Önkormányzati Hivatalnál a működés folyamatára és sajátosságaira tekintettel kialakításra kerültek mindazon elvek, eljárások és belső szabályzatok, amelyek alapján érvényesül a feladatok ellátását szolgáló előirányzatokkal, létszámmal és vagyonnal való szabályszerű, gazdaságos, hatékony és eredményes gazdálkodás.

A belső kontrollrendszer, s ennek keretében az eljárások, szabályzatok alkalmazása és fejlesztése folyamatos feladat.

c) a kockázati tényezők és értékelésük

Az Önkormányzat tekintetében a jellemző kockázati tényezők felmérését és értékelését el kell végezni. Gondoskodni kell a kockázatelemzéseknek az éves ellenőrzési tervek elkészítésekor történő figyelembevételéről.

Jelen stratégiai terv összeállítása a belső kontrollrendszerek előzetes kockázatértékelésén alapul az alábbiak szerint:

- Az eredendő kockázat, azaz a jogi szabályozási környezetből, a szervezet feladatrendszeréből és a létszám struktúrájából, valamint a gazdálkodás rendszeréből eredő kockázati tényező közepes.
- Megfelelő, azaz alacsony kockázati mértékű a tevékenység szabályozottsága, mivel valamennyi szükséges szabályzat, eljárásrend kialakításra került.

- Megfelelően működik a pénzügyi és számviteli rendszer szabályozottsága. Ezen alacsony kockázati szint fenntartásáról a szabályzatok felülvizsgálatával folyamatosan gondoskodni kell.
- Az Önkormányzatnál folyó belső ellenőrzési rendszer működése alacsony kockázati elem, mivel a belső ellenőrzés kiépített. Az Önkormányzat éves ellenőrzési terve tartalmazza az általa alapított és irányított költségvetési szervek belső ellenőrzését is. Mindezek alapján az Önkormányzat teljes szervezeti körében ellátott a belső ellenőrzés. A vizsgálandó területek és témák tervezése kockázatelemzésen alapul.
- Alacsony kockázati tényezőnek minősül a gazdálkodási tevékenység adatszolgáltatása, melyet támogat az Önkormányzati ASP rendszer.
- Jelentős kockázatot jelent az informatikai környezet szabályozottsága és működése, ezért gondoskodni kell a biztonsági tényezők kiépítéséről és az adatvédelmi törvénynek való megfelelésről. Kiemelten kell kezelni továbbá a közzétételi kötelezettség teljesítéséből eredő feladatokat.
- Az operatív gazdálkodási jogkörök gyakorlása és szabályozottsága megfelelő, összeférhetetlenségi helyzetek elkerülése kidolgozott.

d) a belső ellenőrzésre vonatkozó fejlesztési terv, a szükséges ellenőri létszám és az ellenőri képzettség felmérése, a belső ellenőrök hosszú távú képzési terve, a belső ellenőrzés tárgyi és információs igénye

Az Önkormányzat belső ellenőrzésének ellátásáról a Jegyző külső szolgáltatóval kötött feladat-ellátási megállapodással gondoskodik.
A külső szolgáltató igénybevétele mentesít a kapacitás felmérés és létszámgazdálkodás alól.
A jelenlegi belső ellenőrök képzettsége megfelel a jogszabály által előírt követelményeknek.
A külső szakértő biztosítja a folyamatos továbbképzés, valamint a szakmai konzultációkon való részvételt, illetve a feladatellátás informatikai hátterét.
A vizsgálatok hatékonyságát és eredményességét biztosító ellenőrzési módszerek megismerését és alkalmazását elvárásként kell megfogalmazni.
A Bakonyszentkirályi Közös Önkormányzati Hivatalban a helyszíni ellenőrzésekhez szükséges tárgyi feltételek biztosítottak.

e) az ellenőrzés által vizsgált területek, figyelembe véve a szervezet struktúrájában vagy tevékenységében szükséges változásokat

A belső ellenőrzési stratégiai terv nem konkrét ellenőrzési programokat, hanem a belső ellenőrzés átfogó céljaira, a folyamatok kockázataira és a belső ellenőrzés fejlesztésének irányára vonatkozó megállapításokat tartalmaz.
Alapvető követelmény a valóságos helyzet feltárására irányuló törekvés, a tárgyszerűség, az objektivitás és a tényállás hű visszatükrözése.

Törekedni kell a 2024. - 2027. közötti időszakban
- a vezetés ellenőrzési igényeinek, javaslatainak kielégítésére;
- az ellenőrzéssel lefedett területek növelésére;
- az ellenőrzött területek részfolyamatainak ellenőrzésére;
- az időszerű ellenőrzési témák vizsgálatára (a környezeti változások figyelembevételével);

- az európai uniós, továbbá a hazai pályázati források bevonásával, felhasználásával megvalósuló beruházások ellenőrzésére;
- a belső kontroll rendszerkialakításával, szabályozottságával, működtetésével, felülvizsgálatával kapcsolatos ellenőrzésekre.

Kelt:

.....
polgármester

Záradék:

Csesznek Községi Önkormányzatnak 2024. – 2027. évekre vonatkozó belső ellenőrzési stratégiai tervét Csesznek Községi Önkormányzatnak Képviselő-testülete ..... számú határozatával elfogadta.

Kelt:

.....
jegyző

Bakonyszentkirályi Közös Önkormányzati Hivatal
Érkezett: 2023. 12. 11.
Szám: BKÖH/2513-1/2023.
Előszám: Utószám: Előadó: Gyuri

Bakony Szíve Egészségügyi Szolgáltató Bt.

8430 Bakonyszentkirály

Kossuth u. 4.

Bakonyszentkirály Községi Önkormányzat

8430 Bakonyszentkirály, Kossuth u. 69.

Bakonyoszlop Községi Önkormányzat

8418 Bakonyoszlop, Kossuth u. 32.

Csesznek Községi Önkormányzat

8419 Csesznek, Vár út 42.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Bakony Szíve Egészségügyi Szolgáltató Bt. székhelye a Bakonyszentkirály Kossuth u. 4. sz. A Bt. székhelyét át szeretném helyezni az ellátott tevékenység helyszínére a Bakonyszentkirály Kossuth u. 2. sz. (orvosi rendelő) alá.

A módosításhoz szükséges a tulajdonosok hozzájáruló nyilatkozata.

Tisztelettel kérem, hogy nyilatkozatukat megadni szíveskedjenek.

Köszönettel:

Bakonyszentirály, 2023. 12. 11.

Dr. Palicsek Zoltán

Gmail

Enikő Gyimesiné Bognár <gyimesine.eniko@gmail.com>

Fwd: Triebl Levente Márk-Szállásépület engedélyezési eljárás-Településkéi konzultáció és közútkezelői hozzájárulás kérése

2 üzenet

Bakonyszentkirályi Közös Önkormányzati Hivatal
Érkezett: 2023. év 12 hó 05 nap
Szám: BKÖH/2491-1/2023.
Melléklet:
Előszám: Utószám: Előadó:

Csesznek Község Önkormányzata <csesznekonkormanyzat@gmail.com> 2023. december 5. 12:46
Címzett: Enikő Gyimesiné Bognár <gyimesine.eniko@gmail.com>

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Enikő Mike** <mike.eniko@gmail.com>
Date: 2023. dec. 5., Ke 9:56
Subject: Triebl Levente Márk-Szállásépület engedélyezési eljárás-Településkéi konzultáció és közútkezelői hozzájárulás kérése
To: <csesznekonkormanyzat@gmail.com>

Tisztelt Polgármester Úrhölgy!

Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2017 (XII.29.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről alapján mellékletben - mint az épület építész tervezője - megküldöm településképi konzultáció céljából a Triebl Levente Márk részére tervezett, 8419 Csesznek, Farkashegyi utcában található, 312 helyrajzi számú ingatlanra tervezett, építési engedélyezési eljárás lefolytatásához kötött építés tevékenység dokumentációjának építész munkarészét.
Kérném továbbá az építési engedély lefolytatásához szükséges közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulás kiadását arra vonatkozóan, hogy a kivitelezés időtartama alatt építtető az érintett önkormányzati útszakaszt, illetve közterületet az építőanyagok építési telekre történő bejuttatása céljából használhatja.
Amennyiben erre lehetőség van a településképi konzultációt az elektronikusan megküldött rajzi munkarészek alapján lefolytatni, a konzultációról készült emlékeztetőt és a közútkezelői hozzájárulást a mike.eniko@gmail.com e-mail címre megküldeni szíveskedjenek.
Segítségüket előre is nagyon szépen köszönöm!

--
Üdvözlettel:

Koselák-Mike Enikő
okl. építészmérnök
É 07-0446
Tel.: +36-20/920-8225
mike.eniko@gmail.com

Vírusmentes.www.avast.com

7 melléklet

- **T.L.-Homlokzatok II. (A3).pdf** 280K
- **T.L.-Metszetek (A3).pdf** 286K
- **T.L.-Homlokzatok I. (A3).pdf** 257K
- **T.L.-Helyszínrajz (A3).pdf** 394K
- **T.L.-Épületmagasság számítás (A4).pdf** 128K

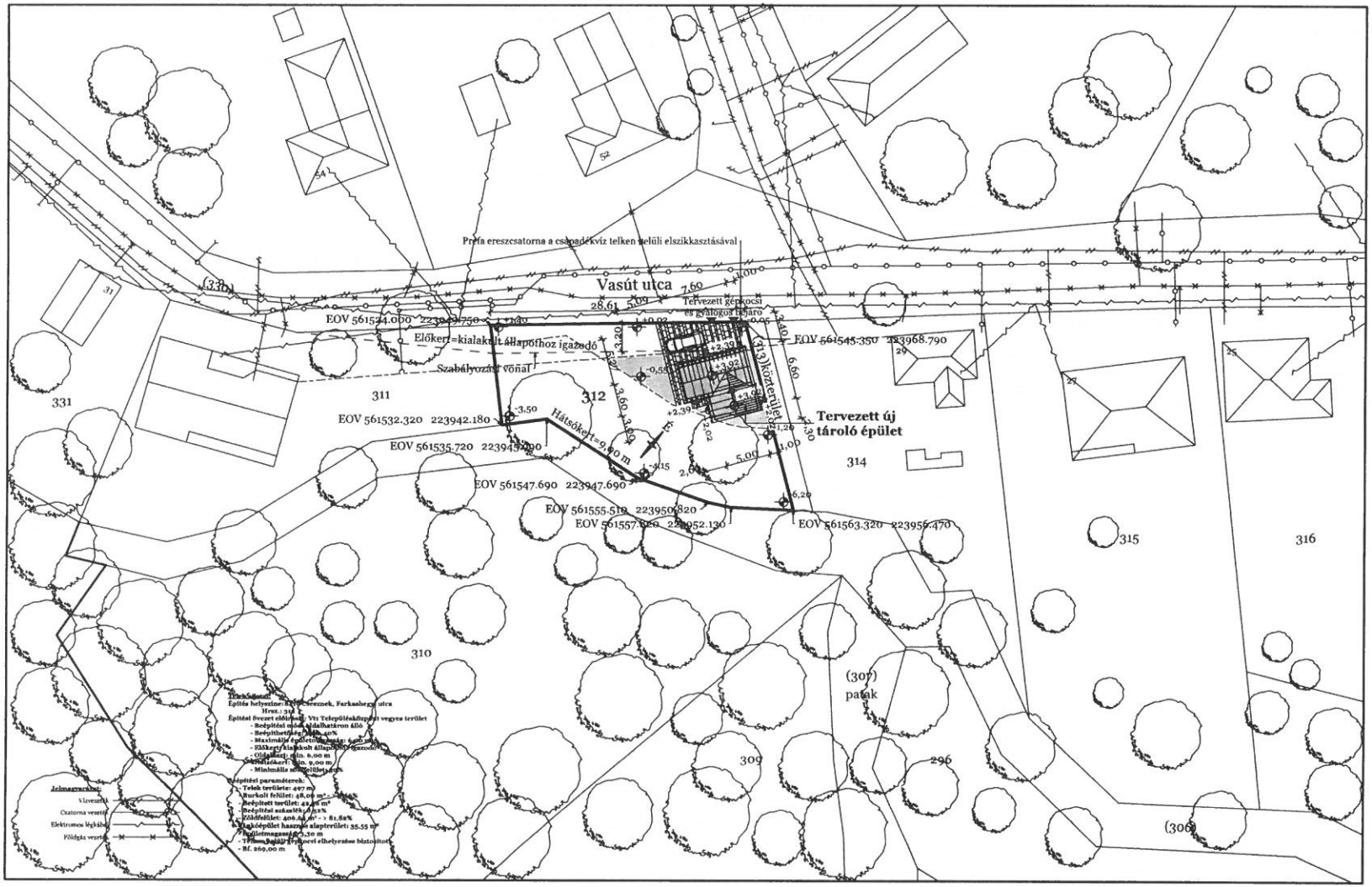
Szállás jellegű épület építési engedély tervének Építészeti műszaki leírás



8419 Csesznek, Farkashegyi utca Hrsz.: 312.

Építtetők: Triebl Levente Márk
8420 Zirc, Kodály Zoltán utca 24.

Felelős tervező: Koselák-Mike Enikő
okl. építészmérnök
É 07-0446
8065 Nagyveleg, Perczel Mór utca 14.



Helyszínrajz

Megjegyzések:

- Méretek a helyszínen minden esetben ellenőrizendők!
- A tervrajzokról léptékkel méretet levenni TILOS!
- A tervek a társtervezők terveivel együtt kezelendők!
- Minden ellentmondás, eltérés jelentendő a tervezőnek!
- A tervektől való eltérés csak a tervező hozzájárulásával történhet!
- A kivitelezés megkezdése előtt a mennyiségeket a kivitelező ellenőrzi és a tervezőkkel az eltéréseket egyezteti!
- A specifikációban megnevezett típusok minőségi kritériumot jelentenek, csakis kizárólag azonos vagy jobb paraméterekkel és minőségi színvonalú termékekkel helyettesíthetők.



Koselák- Mike Enikő
egyéni vállalkozó
8065 Nagyveleg, Perczel Mór u. 14.
Adószám: 67195392127
Mobil: 06-20/920-82-25
E-mail: mike.eniko@gmail.com

Ez a terv a felelős tervező szellemi tulajdona, melynek védelmét a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 1 § (2) k) bekezdése biztosítja! Egyszeri felhasználásra készült, további felhasználás csak a szellemi tulajdonos jóváhagyásával lehetséges!

Projekt: Szállásépület építési engedélyezési terve	Felelős tervező: Koselák- Mike Enikő okl. építészmérnök É-07-0446	Rajzszám: H-00	
Építés helye: 8419 Csesznek, Farkashegyi utca Hrsz.: 312	Aláírás:	Dátum: 2023. november 24.	
Megrendelő: Triebl Levente Márk 8420 Zirc, Kodály Zoltán utca 24.	Aláírás:	Lépték: M=1:500	

Rétegrendek

1
15 cm vasalt aljzat
1 rtg. Villas Elastovill E-G 4 F6K Extra 4 mm üvegszövet betétes, SBS- modifikálású bitumenes lemez
Icopal Siplast Primer Speed SBS bitumenes kellősítő
5 cm szerelőbeton
20 cm gépi tömörítésű kavicságy
Termett talaj

2
Marazzi Stonework White járólap (beltérre R9 - MLHD)
Mapei Adesilex P9 ragasztó
Mapei Primer G műgyanta bázisú diszperziós alapozó
Mapei Ultraplan Maxi aljzatkiegyenlítő (3-40 mm)
15 cm vasalt aljzat
1 rtg. Villas Elastovill E-G 4 F6K Extra 4 mm üvegszövet betétes, SBS- modifikálású bitumenes lemez
Icopal Siplast Primer Speed SBS bitumenes kellősítő
5 cm szerelőbeton
10 cm Austrotherm XPS Premium 30 SF
20 cm gépi tömörítésű kavicságy
Termett talaj

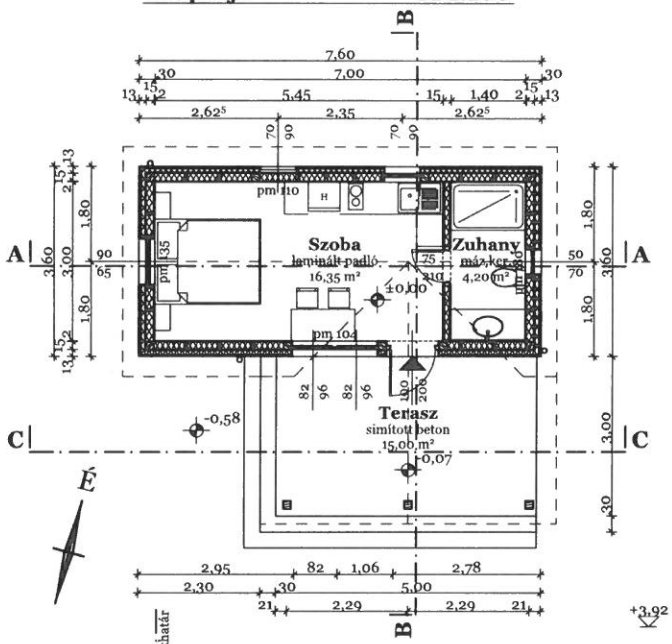
2*
12 mm laminált padló (AC4/IP32)
Arbiton Secura Max Aquastop Smart Zip padlóalátét 5 mm
1 rtg. Masterplast építési natúr PE fólia (min. 0,05 mm)
Mapei Ultraplan Maxi aljzatkiegyenlítő (3-40 mm)
5 cm Baumit Esztrich (CT-C20 F5)
1 rtg. Masterplast építési natúr PE fólia (min. 0,09 mm)
10 cm Austrotherm AT-N 100 hőszigetelés
1 rtg. Villas Elastovill E-G 4 F6K Extra 4 mm üvegszövet betétes, SBS- modifikálású bitumenes lemez
Icopal Siplast Primer Speed SBS bitumenes kellősítő
15 cm vasalt aljzat (statikai terv szerint)
5 cm szerelőbeton
20 cm gépi tömörítésű kavicságy
Termett talaj

3
2^4 cm ívelt faházprofil lucfenyőből
1 rtg. Dörken Delta-Max páraáteresztő fólia
10 cm faszerkezetű távtartó, közte 8 cm Rockwool Fixrock FB1 kőzetgyapot+légrés
1 rtg. Kronopol OSB/3 lemez min. 15 mm
15 cm fa vázszerkezet közte Rockwool Airrock LD (0,037 W/mK)
1 rtg. Dörken Delta-Reflex párazáró fólia (átlapolások légmentesen ragasztva)
1^5 cm lucfenyő lambéria

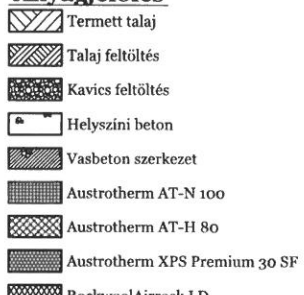
4
Terrán Rundo antracit színű betoncserép
5/3 cm tetőléc
5/5 cm ellenléc
1 rtg. Terrán Medifol 140 páraáteresztő fólia
7^6/15 cm szarufa, közte 15 cm RockwoolAirrock LD (0,037) ásványgyapot hőszigetelés
1 rtg. Dörken Delta-Reflex párazáró fólia (átlapolások légmentesen ragasztva) vázszerkezetre erősítve
12 mm lucfenyő lambéria (A/B minőség)

5
Terrán Rundo antracit színű betoncserép
5/3 cm tetőléc
5/5 cm ellenléc
1 rtg. Terrán Medifol 140 páraáteresztő fólia
12 mm lucfenyő lambéria (A/B minőség) szarufába süllyesztve
7^6/15 cm szarufa PoliFarbe Boróka lazúrral felületkezelve

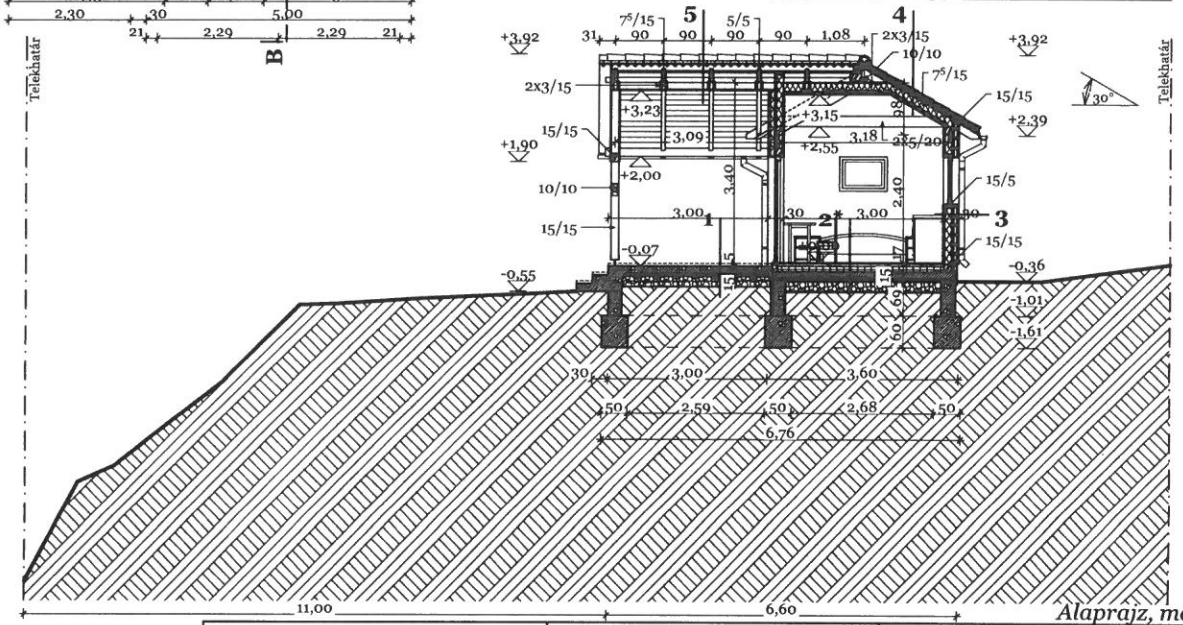
Alaprajz M 1:100



Anyagjelölés



B-B metszet M 1:100



Alaprajz, metszet

Megjegyzések:
- Méretek a helyszínen minden esetben ellenőrizendők!
- A tervrajzokról léptékkel méretet levenni TILOS!
- A tervek a társtervezők terveivel együtt kezelendők!
- Minden ellentmondás, eltérés jelentendő a tervezőnek!
- A tervektől való eltérés csak a tervező hozzájárulásával történhet!

- A kivitelezés megkezdése előtt a mennyiségeket a kivitelező ellenőrzi és a tervezőkkel az eltéréseket egyezteti!
- A specifikációban megnevezett típusok minőségi kritériumot jelentenek, csakis kizárólag azonos vagy jobb paraméterekkel és minőségi színvonalú termékekkel helyettesíthetők.

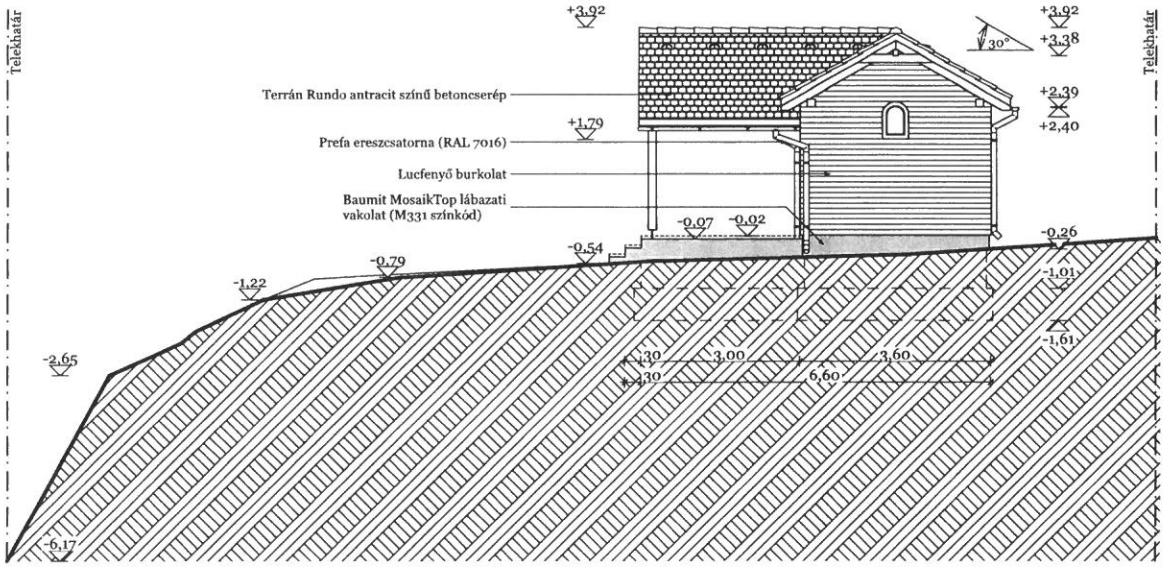


Koselák- Mike Enikő
egyéni vállalkozó
8065 Nagyveleg, Perczel Mór u. 14.
Adószám: 67195392127
Mobil: 06-20/920-82-25
E-mail: mike.eniko@gmail.com

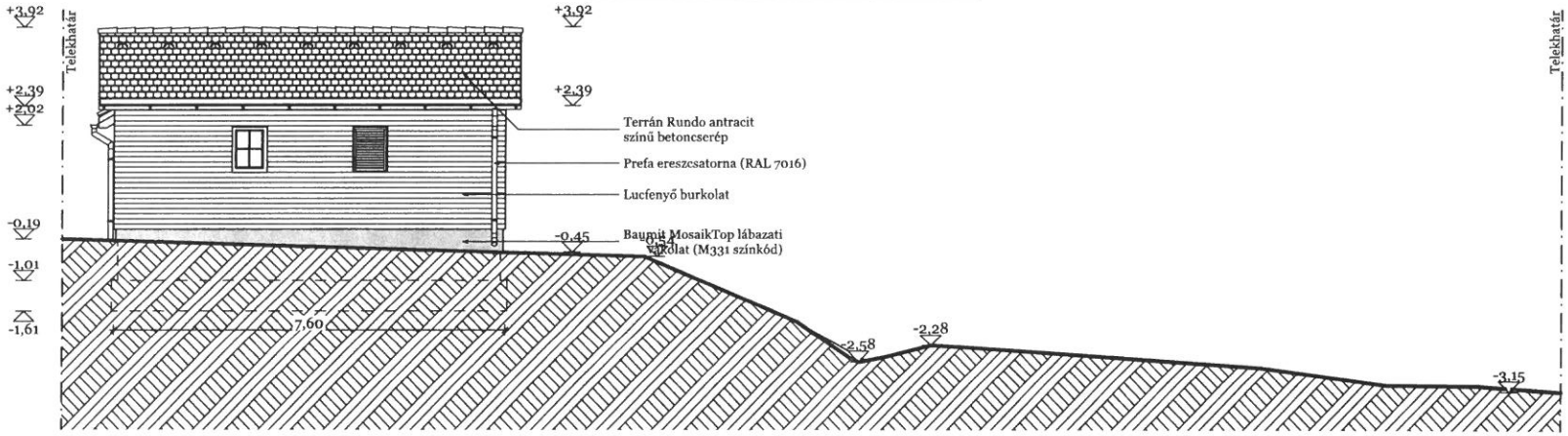
Ez a terv a felelős tervező szellemi tulajdona, melynek védelmét a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 1.§ (2) k) bekezdése biztosítja! Egyszeri felhasználásra készült, további felhasználás csak a szellemi tulajdonos jóváhagyásával lehetséges!

Projekt: Szállásépület építési engedélyezési terve		Felelős tervező: Koselák- Mike Enikő okl. építészmérnök É-07-0446	Rajzszám: E-01
Építés helye: 8419 Csesznek, Farkashegyi utca Hrsz.: 312		Aláírás:	Dátum: 2023. november 24.
Megrendelő: Triebl Levente Márk 8420 Zirc, Kodály Zoltán utca 24.		Aláírás:	Lépték: M=1:100

Keleti homlokzat M 1:100



Északi homlokzat M 1:100



Homlokzatok II.

Megjegyzések:

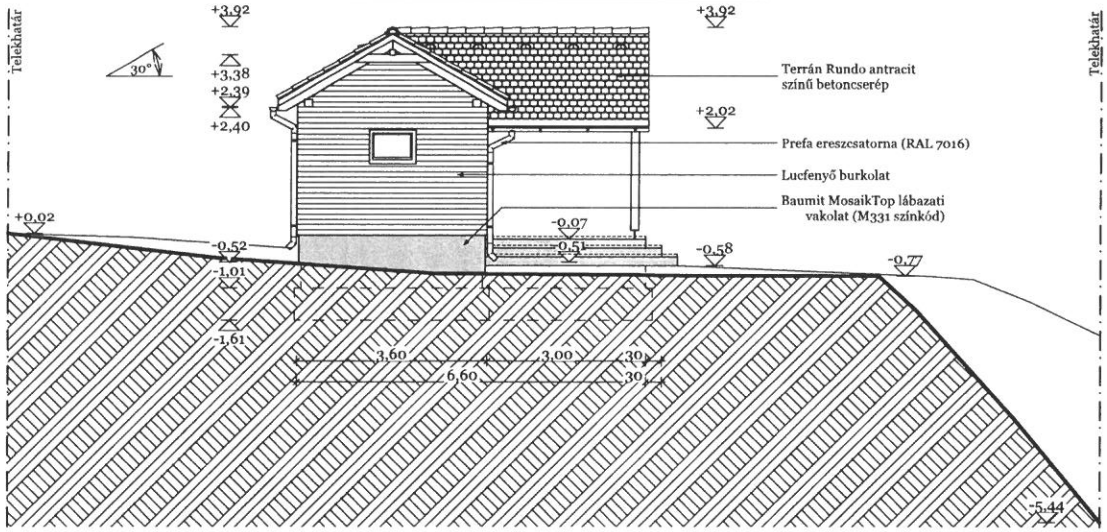
- Méretek a helyszínen minden esetben ellenőrizendők!
- A tervrajzokról léptékkel méretet levenni TILOS!
- A tervek a társtervezők terveivel együtt kezelendők!
- Minden ellentmondás, eltérés jelentendő a tervezőnek!
- A tervektől való eltérés csak a tervező hozzájárulásával történhet!
- A kivitelezés megkezdése előtt a mennyiségeket a kivitelező ellenőrzi és a tervezőkkel az eltéréseket egyezteti!
- A specifikációban megnevezett típusok minőségi kritériumot jelentenek, csakis kizárólag azonos vagy jobb paraméterekkel és minőségi színvonalú termékekkel helyettesíthetők.

Koselák- Mike Enikő
egyéni vállalkozó
8065 Nagyveleg, Perczel Mór u. 14.
Adószám: 67195392127
Mobil: 06-20/920-82-25
E-mail: mike.eniko@gmail.com

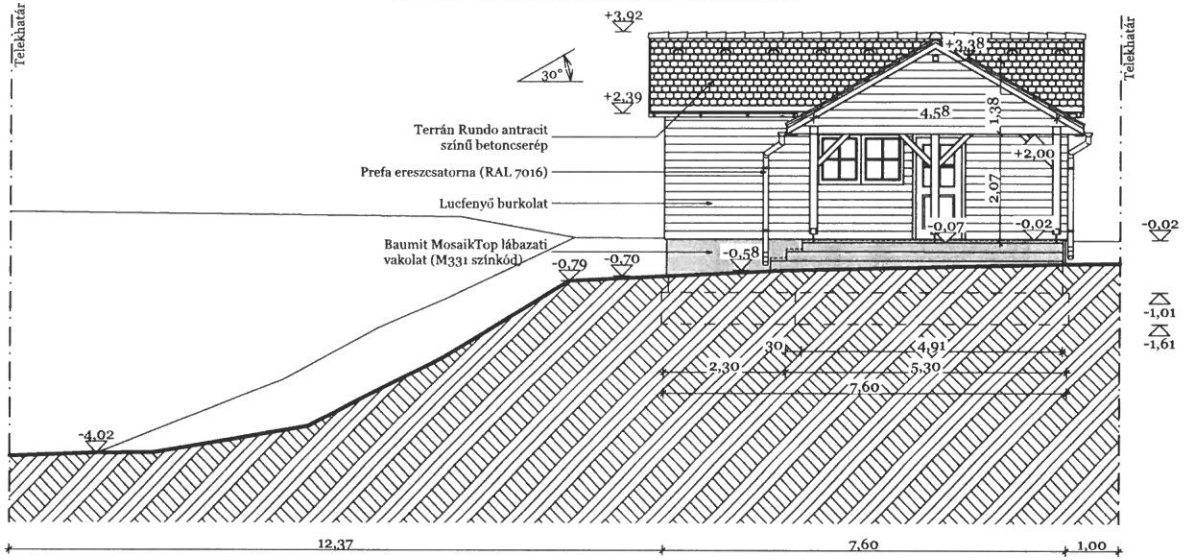
Ez a terv a felelős tervező szellemi tulajdona, melynek védelmét a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 1 § (2) k) bekezdése biztosítja! Egyszeri felhasználásra készült, további felhasználás csak a szellemi tulajdonos jóváhagyásával lehetséges!

Projekt: Szállásépület építési engedélyezési terve		Felelős tervező: Koselák- Mike Enikő okl. építészmérnök É-07-0446	Rajzszám: E-04
Építés helye: 8419 Csesznek, Farkashegyi utca Hrsz.: 312	Aláírás:		Dátum: 2023. november 24.
Megrendelő: Triebl Levente Márk 8420 Zirc, Kodály Zoltán utca 24.	Aláírás:		Lépték: M=1:100

Nyugati homlokzat M 1:100



Déli homlokzat M 1:100



Homlokzatok I.

Megjegyzések:

- Méretek a helyszínen minden esetben ellenőrizendők!
- A tervrajzokról léptékkel méretet levenni TILOS!
- A tervek a társtervezők terveivel együtt kezelendők!
- Minden ellentmondás, eltérés jelentendő a tervezőnek!
- A tervektől való eltérés csak a tervező hozzájárulásával történhet!
- A kivitelezés megkezdése előtt a mennyiségeket a kivitelező ellenőrzi és a tervezőkkel az eltéréseket egyezteti!
- A specifikációban megnevezett típusok minőségi kritériumot jelentenek, csakis kizárólag azonos vagy jobb paraméterekkel és minőségi színvonalú termékekkel helyettesíthetők.



Koselák- Mike Enikő
egyéni vállalkozó
8065 Nagyveleg, Perczel Mór u. 14.
Adószám: 67195392127
Mobil: 06-20/920-82-25
E-mail: mike.eniko@gmail.com

Ez a terv a felelős tervező szellemi tulajdona, melynek védelmét a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 1.§ (2) k) bekezdése biztosítja! Egyszeri felhasználásra készült, további felhasználás csak a szellemi tulajdonos jóváhagyásával lehetséges!

Projekt: Szállásépület építési engedélyezési terve		Felelős tervező: Koselák- Mike Enikő okl. építészmérnök É-07-0446	Rajzszám: E-03
Építés helye: 8419 Csesznek, Farkashegyi utca Hrsz.: 312	Aláírás:		Dátum: 2023. november 24.
Megrendelő: Triebl Levente Márk 8420 Zirc, Kodály Zoltán utca 24.	Aláírás:		Lépték: M=1:100

Értékelési Szakvélemény



8419 Csesznek, Totya utca. Hrsz.: 222

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2023. december 09.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	2
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
2.1. Az értékelés módszere	3
2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	3
2.3. A helyszíni szemle és időpontja	3
2.4. Felhasznált dokumentumok	3
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	4
3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	4
4. ÉRTÉKELÉS	7
4.1. Alapelvek, korlátozó feltételek	7
4.2. Speciális feltételezések, korlátozások	8
4.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	8
4.4. Érték meghatározás	9
5. ÖSSZEFOGLALÁS	10
FOTÓK	11
TÉRKÉPEK	13

MELLÉKLETEK

- E hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület):	**Csesznek**
Utca, házszám:	**Totya utca**
Irányítószám:	**8419**
Hrsz.:	**222**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Csesznek Község Önkormányzata 1/1
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	**Forgalomképes**
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő telek területe:	581 m^2
Felépítmény (nettó):	0 m^2
Felépítmény hasznos (redukált):	0 m^2
Telek közmű-ellátottsága:	Összközműves
Övezeti besorolás:	Lf1 (Falusias lakóterület)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Csesznek, Totya utcában elhelyezkedő, 222 hrsz-ú beépítetlen terület forgalmi értékének a meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2023. 11. 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:	***3.200.000 Ft**, azaz* ***Hárommillió-kétszázezer forint***

Veszprém, 2023. 12. 09.

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Csesznek Község Önkormányzata 2023.11.14-én bízott meg a **8419 Csesznek, Totya utcában** lévő, **222 hrsz-ú, 581 m2** nagyságú 'kivett beépítetlen terület' értékbecslésével.

Az ingatlanértékelés célja a fent említett ingatlan aktuális forgalmi értékének a meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. *Az értékelés módszere*

Az értékelés a 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának és az Európai Értékbecslési Standard (EVS 2003: European Valuation Standard) előírásainak betartásával készült.

2.2. *A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése*

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.
Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai, az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások.

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka, az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége, a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok, az ingatlant terhelő esetleges terhek.

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

2.3. *Helyszíni szemle és időpontja*

A helyszíni szemlét 2023.11.29-én végeztem el.
A helyszínen a terület adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.
Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.
A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4. *Felhasznált dokumentumok*

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott következő dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2023.11.22)
- Rendezési terv kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. ***Ingatlan-nyilvántartási adatok:*** ***Tulajdoni lap kelte: 2023.11.22.***

Település	: Csesznek
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 222
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület nagysága	: 581 m2
Tulajdonos bejegyzetten	: Csesznek Község Önkormányzata 1/1
I. rész	: -
III. rész	: **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítás során területe 587 nm-ről 581 nm-re változott. **III/2.** Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából. **III/3.** Vezetékjog. Az okirat és vázrajz szerinti tartalommal az MKEH-SZFMMBH/5564-2/2010/MU számú jogerős határozat alapján 11 m2-re. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt. **III/4.** Vezetékjog. A vázrajz és a területkimutatás szerinti 114 m2 területre. Jogosult: E.ON Közép-Dunántúli Gázhálózati ZRt.

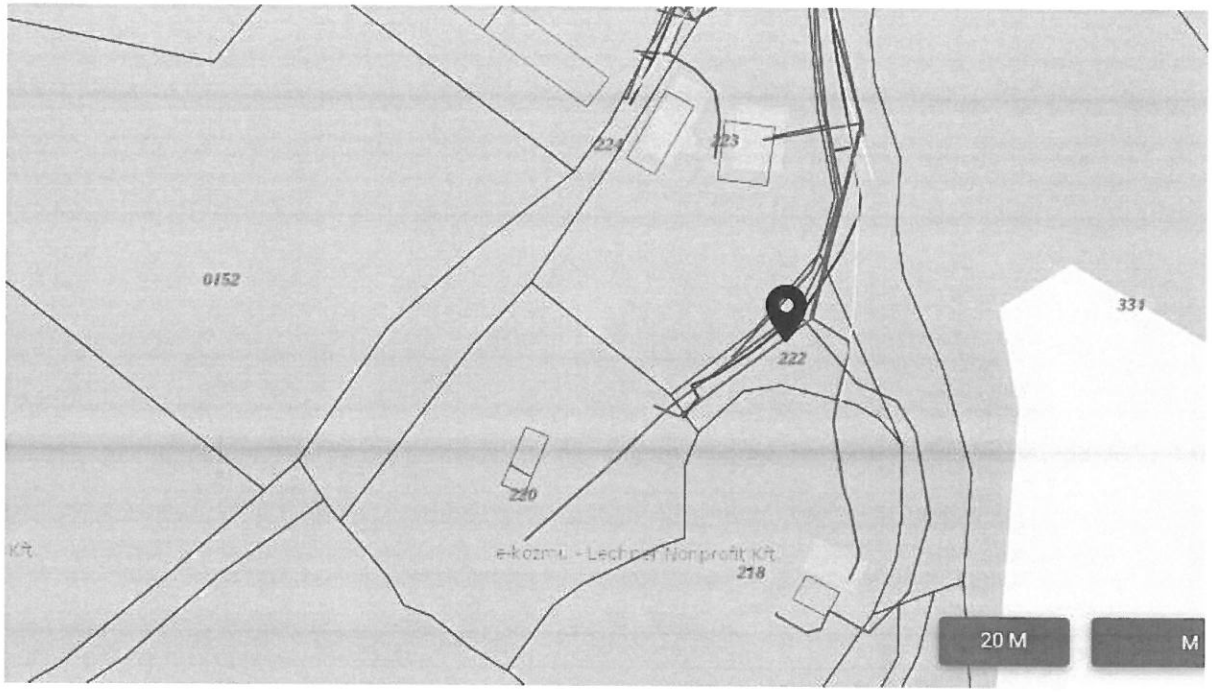
3.2. ***Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása***

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

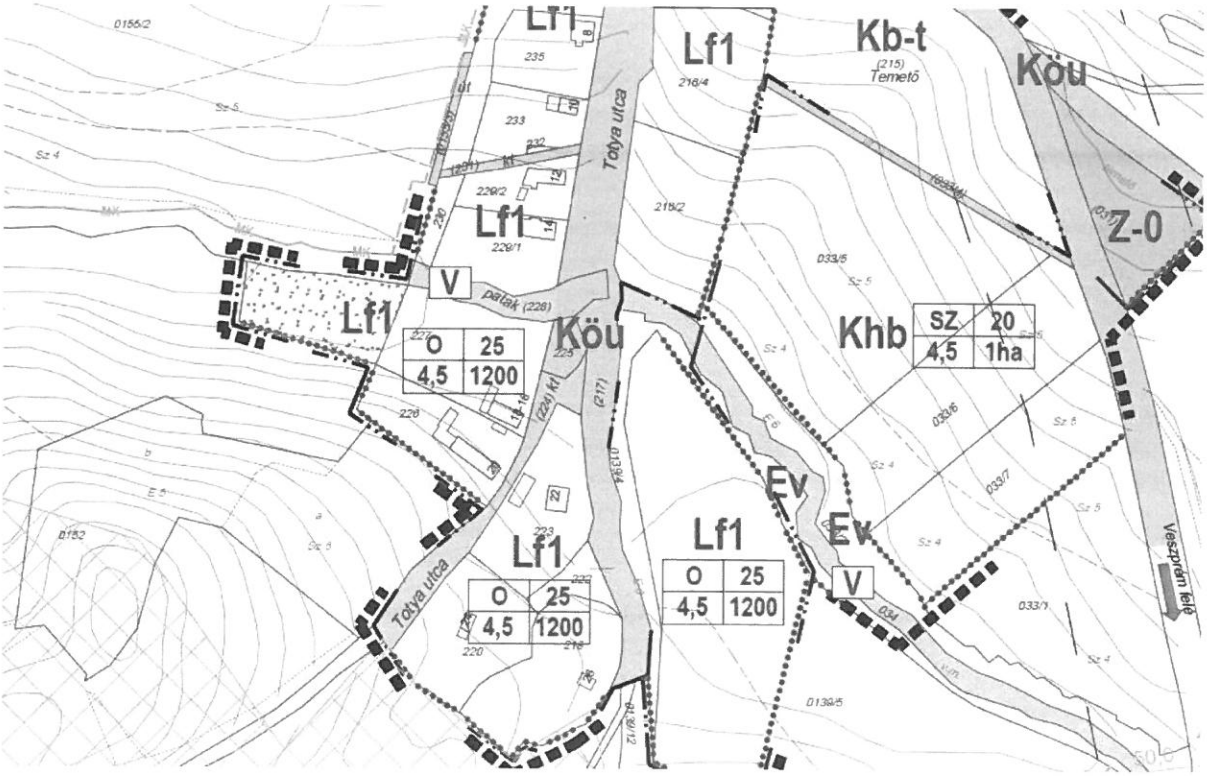
Csesznek 542 fős község a Bakonyban található, Zirctől 11 kilométerre északra. A 82-es főút mellett fekszik, főutcája az előbbiből kiágazó 82 113-as mellékút és áthalad az északi külterületén (belterületi részeket nem érintve) a 8219-es út is. Gyakorlatilag teljesen összeépült északi szomszédjával, Bakonyszentkirály településsel.
A község határában találhatók a cseszneki vár romjai. Feltehetően 1263 körül építtette a Bána nemzetségből származó Jakab trencséni ispán, IV. Béla király kardhordozója, a gróf Cseszneky család feltételezett alapítója. Ma Csesznek a Dunántúl egyik legkedveltebb kirándulóhelye. A vár jelenleg vonzó kulturális programok, várjátékok színhelye. A váron kívül a turisták számára a legvonzóbb a Kőárok és az Ördögárok környéke. A Cuha-patak és az Aranyos-patak völgyét évente több ezer látogató tekinti meg.

Az értékelt beépítetlen terület Csesznek község központjától kb. 800 m-re D-i irányban, családi házas beépítésű, falusias lakóövezetben a Totya utcában helyezkedik el. Megközelíthető rossz minőségű földes úton. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.

Az értékelt 581 m2 nagyságú szabálytalan alakú közbenső telek a Totya utcában helyezkedik el. A környék kissé rendezetlen, lakóházakkal beépített. Közvetlen környezetében családi házak, üres telkek találhatók. A terület K-Ny-i tájolású, K-i utcára nyitott. A jobb oldali szomszéd felől drótfonatos kerítéssel kerített, másutt kerítetlen. A területe enyhén lejtős terepfelszínű, lankás, füves, gazos, földes, lombhullató fákkal, bokrokkal beültetett. A terület rendezése folyamatban. Az ingatlanon felépítmény nincs.
A telek összközműves, a közművek elhelyezkedését az alábbi közműtérkép szemlélteti



A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlan **Falusias lakóterület (Lf1)** övezetbe tartozik.



15. Falusias lakóterület (Lf)

15.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

a) lakó,

b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m^2 alapterülettel

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m^2 alapterülettel,

d) szállás jellegű,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként

a) gépjárműtároló,

b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,

c) műhely,

d) nyárikonyha,

e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.

(4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) állat ól, állatkifutó,

e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,

f) komposztáló,

g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,

h) zöldségverem helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.

(6) A beépítéssel átellenes oldalon meglévő épületek funkciója csak a 3. § a)-d) és vendéglátó lehet.

(7) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 100 m^2-nél.

(8) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrészre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.

(9) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

(10) A patakokkal érintkező telkek beépítésénél figyelembe kell venni a 13.§ (16) bekezdése szerinti feltételeket is.

1. melléklet a 2/2021.(II.12.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

1. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Lf1	O	25	4,5	1200	40
2.	Lf2	O	30	4,5	900	40
3.	Lf3	O	30	4,5	400	40

Telekingatlan

Értékelt terület:	581 m2
Beépítettsége/ beépíthetősége:	0 % / 25%
Alakja:	Szabálytalan alakú
Övezeti besorolása:	Lf1 (Falusias lakóterület)
Domborzati viszonyai:	Enyhős lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Összközműves
Felosztása/növényzete:	Füves, gazos, földes, lombhullató fákkal, bokrokkal beültetett
Kerítés/tereptárgyak:	Bal oldalt drótfonatos kerítéssel kerített, másutt kerítetlen

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. *Alapelvek, korlátozó feltételek*

Igényelt értékelési forma: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ érték meghatározása. Az értékelés a 2. pontban meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült.

A forgalmi érték megállapítása a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a kapott dokumentumok alapján nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk. A szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák, időbeli hatálya 6 hónap.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2. *Speciális feltételezések, korlátozások*

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel. A meghatározott forgalmi érték e feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, ill. szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3. *Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények*

Az értékelés időpontja 2023. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4. *Érték meghatározás*

Aktuális piaci érték meghatározása

(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		Realizált adat	Kínálati adat	Kínálati adat
Település neve	**Csesznek**	**Csesznek**	**Csesznek**	**Bakonyszentkirály**
Utca/út/tér	**Totya utca**	Dózsa György utca	Vasút utca	Jókai Mór utca
Eladás/kínálat ideje		2023.08. hó	2023.12. hó	2023.12. hó
Ingatlan leírása	Földes úton megközelíthető, szabálytalan alakú, enyhén lejtős terepfelszínű, részben kerített, összközműves építési telek.	Aszfaltos úton megközelíthető, összközműves, belterületi építési telek.	Aszfaltos úton megközelíthető, közmű nélküli Várpanorámás építési telek. Közművek az utcában.	Aszfaltos úton megközelíthető, részben kerített, lejtős terepfelszínű, belterületi építési telek. Gáz, villany a telken belül.
Az ingatlan redukált nettó alapterülete /m^2/	**581**	1 485	12 308	1 139
Eladási vagy kínálati ár (nettó) Fajlagos alapterületi ár		**5 000 000 Ft** 3 367 Ft	**50 000 000 Ft** 4 062 Ft	**9 900 000 Ft** 8 692 Ft
Elhelyezkedési index		**0%**	**0%**	**0%**
Árváltozás korrekció		**0%**	**0%**	**0%**
Telekméret korrekció		**15%**	**30%**	**5%**
Közművek miatti korrekció		**0%**	**20%**	**10%**
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		**0%**	**0%**	**0%**
Kínálat miatti korrekció		**0%**	**-10%**	**-15%**
Megközelíthetőség miatt		**-10%**	**-10%**	**-10%**
Összehasonlító korrekciók összesen		**5%**	**30%**	**-10%**
Számított fajlagos érték	**5 550 Ft**	**3 535 Ft**	**5 281 Ft**	**7 823 Ft**

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	**5 550**	**Ft/m^2**		
A piaci érték összesen:	**581**	**X**	**5 550**	**3 200 000 Ft**

A felhasznált adatok forrása: Internet.
A megállapított érték ÁFA nélkül értendő.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a ***8419 Csesznek,*** **Totya utcában** elhelyezkedő ***222 helyrajzi számú 581 m2*** nagyságú ***beépítetlen terület*** becsült aktuális forgalmi értékét kerekítve:

3.200.000 Ft,
azaz ***Hárommillió-kétszázezer forint****ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

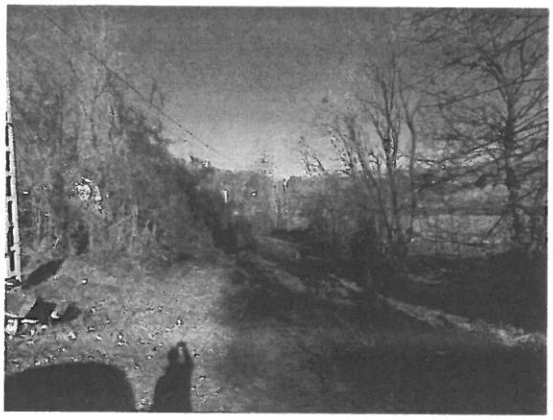
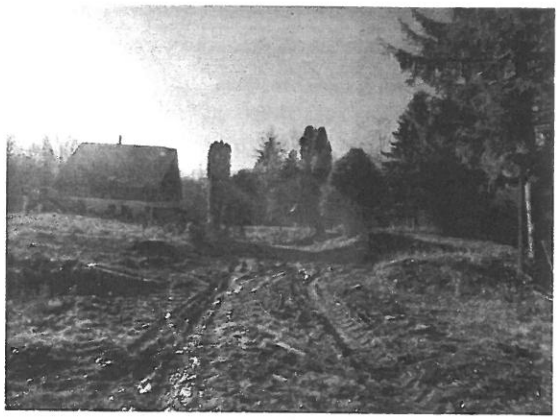
A **8419 Csesznek, Totya utcában található, 222 hrsz-ú, 581 m2** nagyságú terület **2023. 11. 29.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **aktuális forgalmi értéke:**

3.200.000 Ft,
azaz **Hárommillió-kétszázezer forint.**

Veszprém, 2023. 12. 09.

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02
Nyilvántartási szám: I/194.

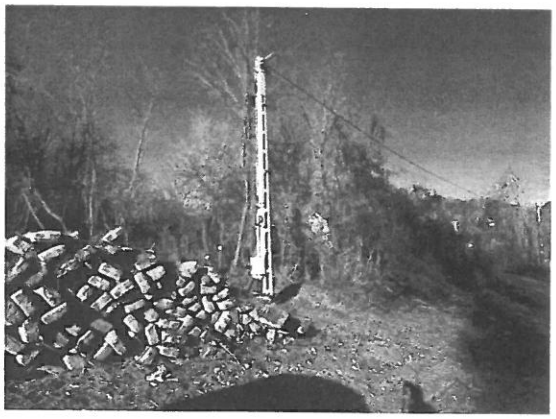
FOTÓK

Földes Totya utca, környezet

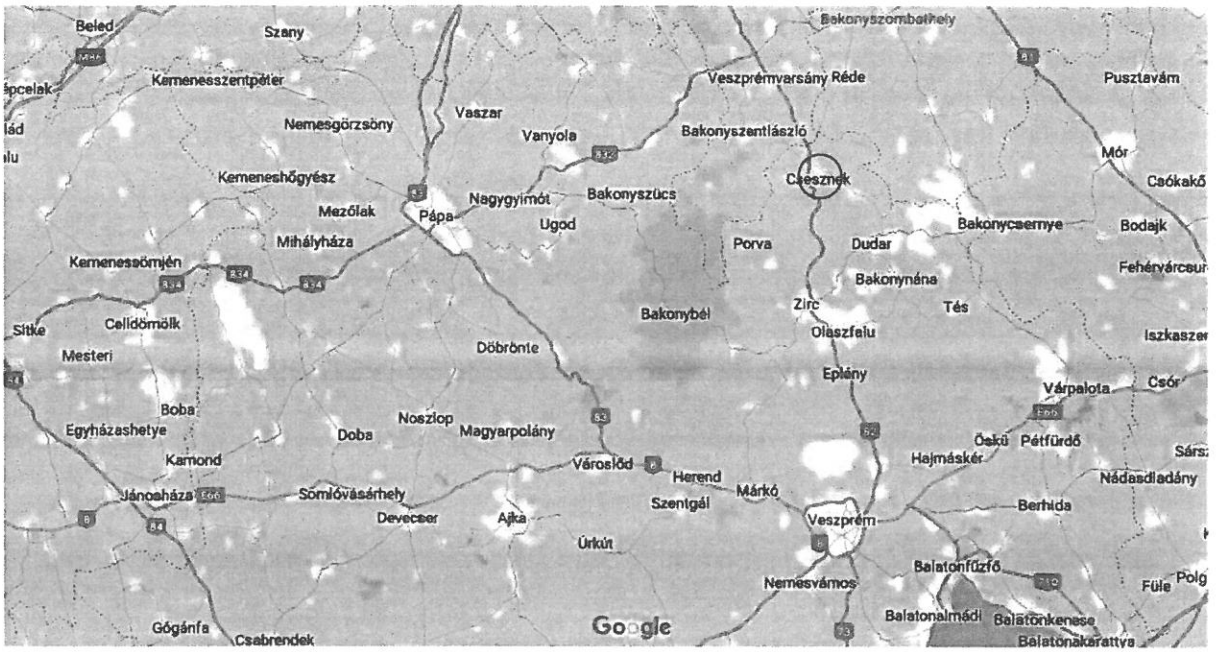



Értékelt, részben kerített, összközműves építési telek

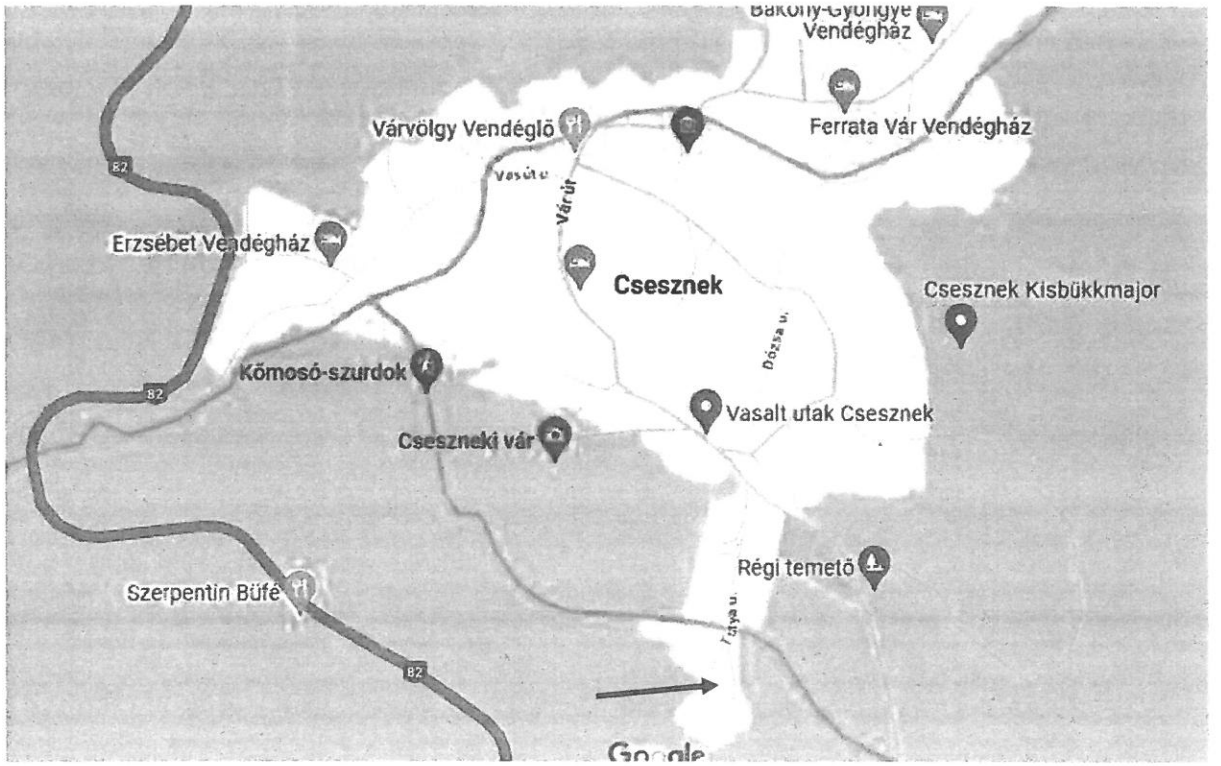



Értékelt, szabálytalan alakú, kissé rendezetlen építési telek

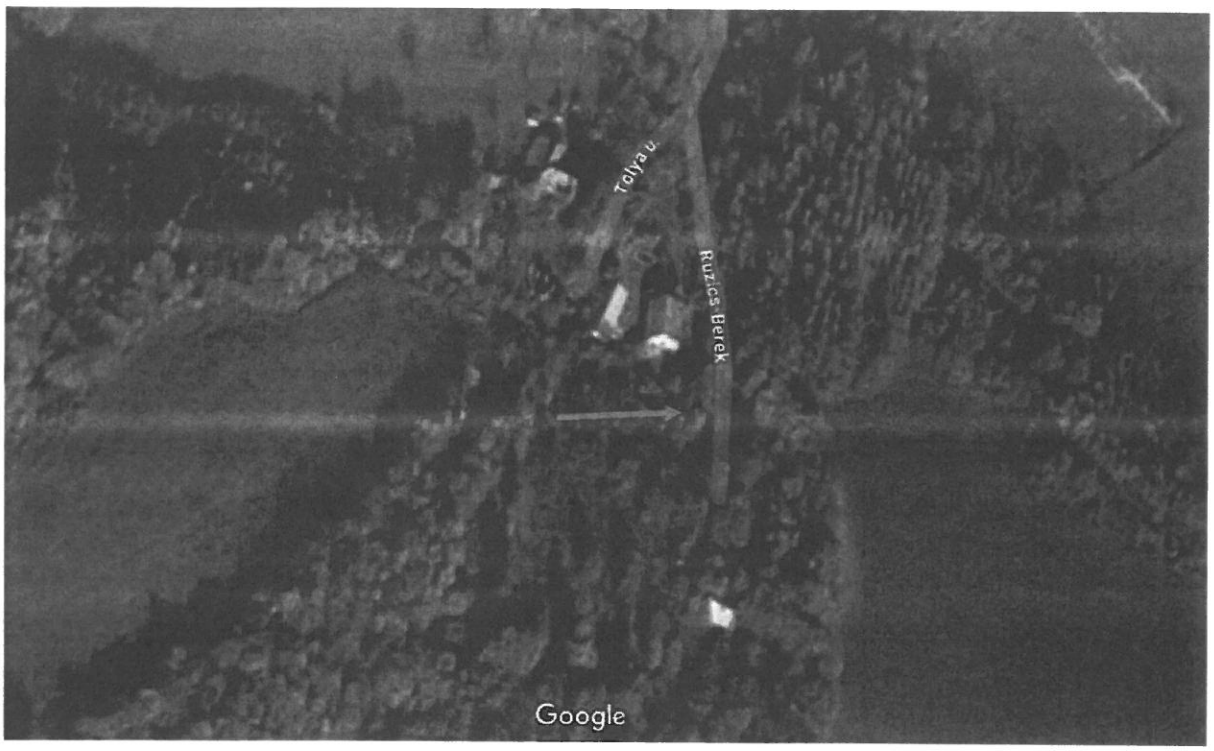
TÉRKÉPEK



Csesznek község elhelyezkedése Veszprém vármegyében



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Csesznek településen



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Csesznek műholdtérképén

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95825/2023

2023.11.22

CSESZNEK Szektor: 53

Belterület **222 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	581	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 52005/1995.08.30A
   jogcím: jogutódlás
   jogállás: tulajdonos
   név: CSESZNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 8419 CSESZNEK Vár utca 42.
   törzsszám: 15431686

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 36229/1999.03.12A

   Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítás során területe 587 nm-rõl 581 nm-re vál- tozott.

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 42846/2008.06.28

   Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30527/2/2011.01.11
   Vezetékjog
   Az okirat és vázrajz szerinti tartalommal az MKEH-SZFMMBH/5564-2/2010/MU számú jogerõs határozat alapján 11 m2-re.
   jogosult:
   név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRÛEN MÛKÖDÕ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
   cím : 9027 GYÕR Kandó Kálmán utca 11-13.

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 41969/2/2014.06.18
   Vezetékjog
   A vázrajz és a területkimutatás szerinti 114 m2 területre.
   jogosult:
   név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 11346966
   cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32.

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95825/2023

2023.11.22

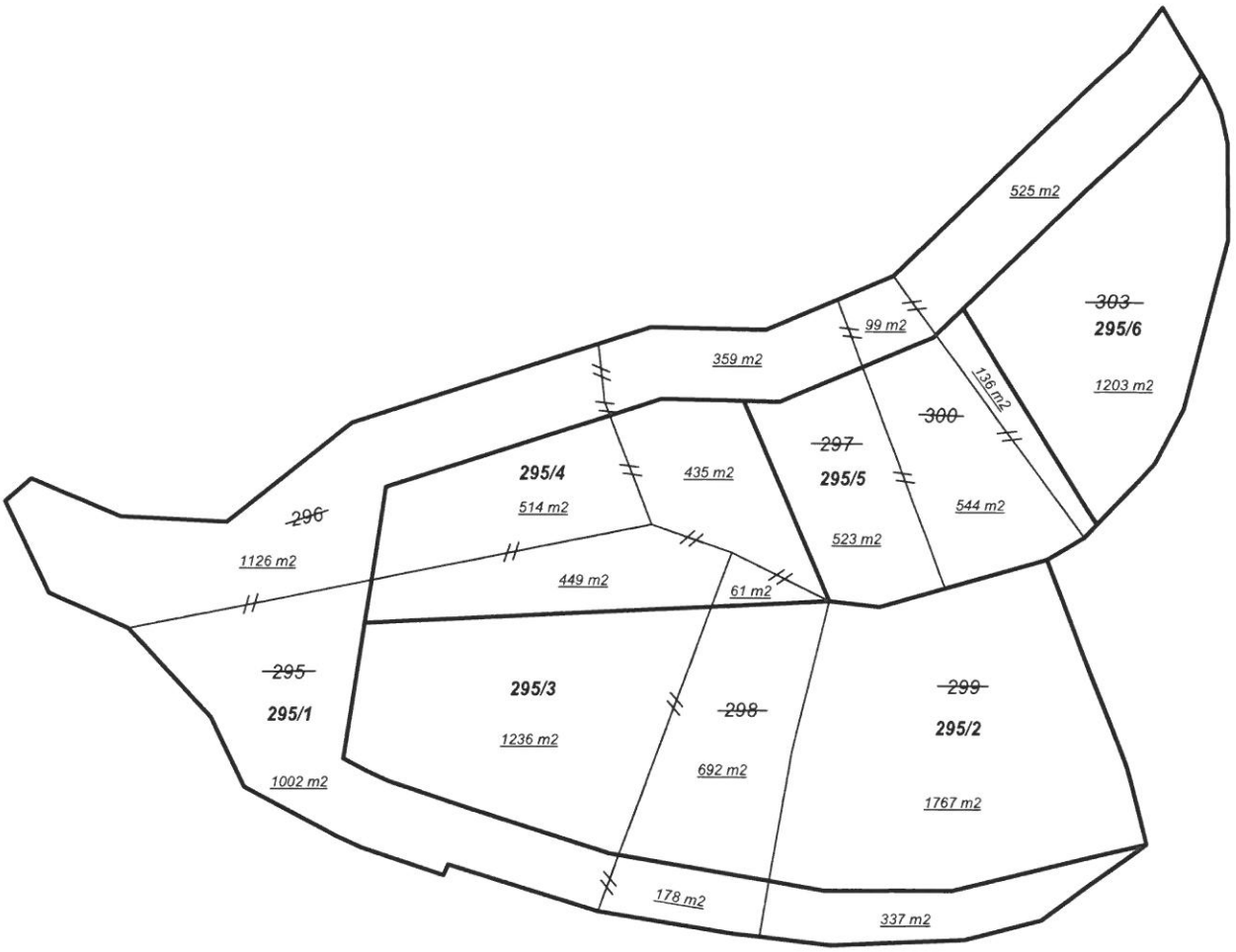
CSESZNEK Szektor : 53

Belterület **222 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE


525 m2
~~303~~
295/6
1203 m2
99 m2
359 m2
136 m2
~~300~~
~~297~~
295/5
544 m2
523 m2
295/4
514 m2
435 m2
~~296~~
1126 m2
449 m2
61 m2
~~295~~
295/1
1002 m2
295/3
1236 m2
~~298~~
692 m2
~~299~~
295/2
1767 m2
178 m2
337 m2

Értékelési Szakvélemény



8419 Csesznek, Seregek Kútja köz. Hrsz.: 295

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2023. december 09.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	2
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
2.1. Az értékelés módszere	3
2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	3
2.3. A helyszíni szemle és időpontja	3
2.4. Felhasznált dokumentumok	3
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	4
3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	4
4. ÉRTÉKELÉS	7
4.1. Alapelvek, korlátozó feltételek	7
4.2. Speciális feltételezések, korlátozások	8
4.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	8
4.4. Érték meghatározás	9
5. ÖSSZEFOGLALÁS	10
FOTÓK	11
TÉRKÉPEK	12

MELLÉKLETEK

- E hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület):	**Csesznek**
Utca, házszám:	**Seregek Kútja köz**
Irányítószám:	**8419**
Hrsz.:	**295**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Csesznek Község Önkormányzata 1/1
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	**Forgalomképes**
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő telek területe:	2669 m^2-ből 1685 m^2
Felépítmény (nettó):	0 m^2
Felépítmény hasznos (redukált):	0 m^2
Telek közmű-ellátottsága:	Közmű nélküli
Övezeti besorolás:	Lf1 (Falusias lakóterület)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Csesznek, Seregek Kútja köz végében elhelyezkedő 295 hrsz-ú beépítetlen területéből 1667 m2 nagyságú területrész forgalmi értékének a meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2023. 11. 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:	***3.200.000 Ft**, azaz* ***Hárommillió-kétszázezer forint***

Veszprém, 2023. 12. 09.

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Csesznek Község Önkormányzata 2023.11.14-én bízott meg a **8419 Csesznek, Seregek Kútja köz** végében elhelyezkedő, **295 hrsz-ú,** 2669 m^2-ből 1685 m^2 nagyságú 'kivett beépítetlen terület' értékbecslésével.

Az ingatlanértékelés célja a fent említett ingatlanrész aktuális forgalmi értékének a meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. *Az értékelés módszere*

Az értékelés a 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának és az Európai Értékbecslési Standard (EVS 2003: European Valuation Standard) előírásainak betartásával készült.

2.2. *A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése*

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.
Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai, az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások.

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka, az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága, a megközelíthetősége, a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok, az ingatlant terhelő esetleges terhek.

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

2.3. *Helyszíni szemle és időpontja*

A helyszíni szemlét 2023.11.29-én végeztem el.
A helyszínen a terület adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.
Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.
A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4. *Felhasznált dokumentumok*

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott következő dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2023.11.22)
- Rendezési terv kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. ***Ingatlan-nyilvántartási adatok:*** ***Tulajdoni lap kelte: 2023.11.22.***

Település	: Csesznek
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 295
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület nagysága	: 2669 m2-ből 1685 m2
Tulajdonos bejegyzetten	: Csesznek Község Önkormányzata 1/1
I. rész	: -
III. rész	: **III/2.** Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

3.2. ***Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása***

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Csesznek 542 fős község a Bakonyban található, Zirctől 11 kilométerre északra. A 82-es főút mellett fekszik, főutcája az előbbiből kiágazó 82 113-as mellékút és áthalad az északi külterületén (belterületi részeket nem érintve) a 8219-es út is. Gyakorlatilag teljesen összeépült északi szomszédjával, Bakonyszentkirály településsel.
A község határában találhatók a cseszneki vár romjai. Feltehetően 1263 körül építtette a Bána nemzetségből származó Jakab trencséni ispán, IV. Béla király kardhordozója, a gróf Cseszneky család feltételezett alapítója. Ma Csesznek a Dunántúl egyik legkedveltebb kirándulóhelye. A vár jelenleg vonzó kulturális programok, várjátékok színhelye. A váron kívül a turisták számára a legvonzóbb a Kőárok és az Ördögárok környéke. A Cuha-patak és az Aranyos-patak völgyét évente több ezer látogató tekinti meg.

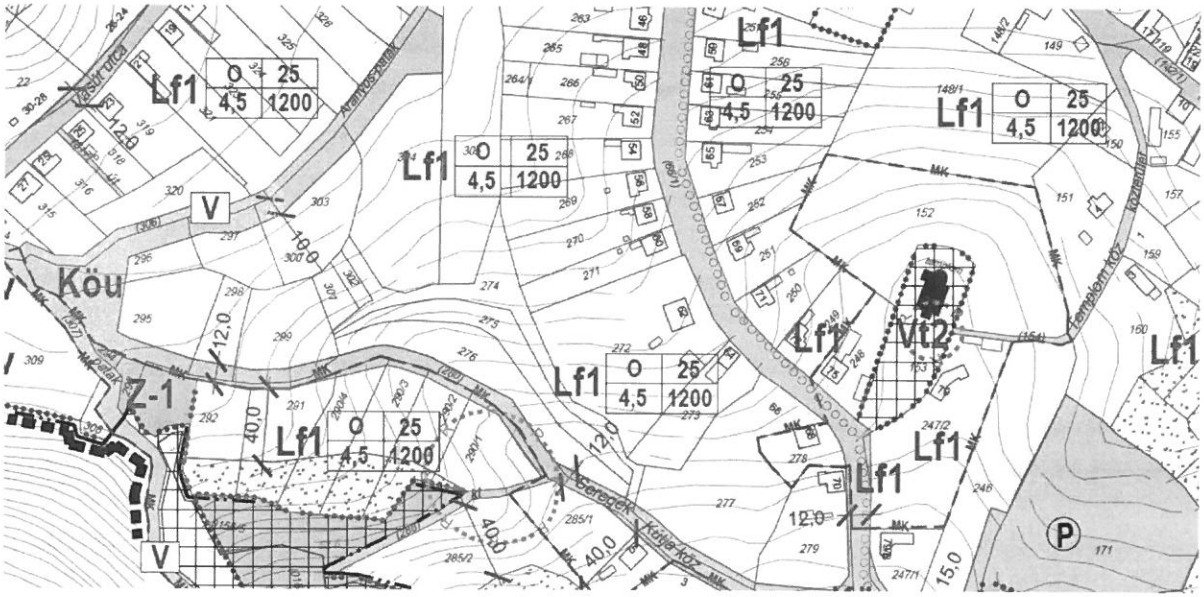
Az értékelt beépítetlen terület Csesznek község központjától kb. 600 m-re DNy-i irányban, falusias övezetben a Seregek Kútja köz végében az Aranyos -patak mellett helyezkedik el. Megközelíthető gyalogosan a Vasút utcáról vagy a Seregek Kútja köz felől földes úton. A környék infrastrukturális ellátottsága gyenge.

Az értékelt 1685 m2 nagyságú szabálytalan alakú saroktelek a Seregek Kútja köz végében helyezkedik el. Közvetlen környezetében üres telkek és az Aranyos-patak található. A terület É-D-i tájolású, közterületre két oldalról nyitott. A területrész közmű nélküli, kerítetlen, enyhén lejtős terepfelszínű, füves, gazos, lombhullató fákkal beültetett. Az ingatlanon felépítmény nincs.
A telek közelében a Kőmosó-szurdok található.

A közművek elhelyezkedését az alábbi közműtérkép szemlélteti



A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlan **Falusias lakóterület (Lf1)** övezetbe tartozik.



15. Falusias lakóterület (Lf)

15.§ (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

a) lakó,

b) a lakóterületi követelményeknek megfelelő, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú rendeltetés legfeljebb 50 m^2 alapterülettel

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb 50 m^2 alapterülettel,

d) szállás jellegű,

e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteiben melléképületként

a) gépjárműtároló,

b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,

c) műhely,

d) nyárikonyha,

e) mezőgazdasági épület, állattartó épület helyezhető el.

(4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) állat ól, állatkifutó,

e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,

f) komposztáló,

g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,

h) zöldségverem helyezhető el.

(5) A (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetésű főépületben vagy a főépülettel egybeépítve a (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések is elhelyezhetők.

(6) A beépítéssel átellenes oldalon meglévő épületek funkciója csak a 3. § a)-d) és vendéglátó lehet.

(7) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 100 m^2-nél.

(8) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrészre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.

(9) A falusias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

(10) A patakokkal érintkező telkek beépítésénél figyelembe kell venni a 13.§ (16) bekezdése szerinti feltételeket is.

1. melléklet a 2/2021.(II.12.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI

1. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Lf1	O	25	4,5	1200	40
2.	Lf2	O	30	4,5	900	40
3.	Lf3	O	30	4,5	400	40

Telekingatlan

Értékelt terület:	2669 m2-ből 1685 m2
Beépítettsége/ beépíthetősége:	0 % / 25%
Alakja:	Szabálytalan alakú
Övezeti besorolása:	Lf1 (Falusias lakóterület)
Domborzati viszonyai:	Enyhén lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Közmű nélküli
Felosztása/növényzete:	Füves, gazos, földes, lombhullató fákkal beültetett
Kerítés/tereptárgyak:	Kerítetlen

Az érték megállapítása a Megbízó kérésére 1685 m2 nagyságú területrészre történik!

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. *Alapelvek, korlátozó feltételek*

Igényelt értékelési forma: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ érték meghatározása. Az értékelés a 2. pontban meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült.

A forgalmi érték megállapítása a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a kapott dokumentumok alapján nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk. A szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák, időbeli hatálya 6 hónap.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2. *Speciális feltételezések, korlátozások*

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel. A meghatározott forgalmi érték e feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, ill. szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3. *Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények*

Az értékelés időpontja 2023. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4. *Érték meghatározás*

Aktuális piaci érték meghatározása

(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat
Település neve	**Csesznek**	**Csesznek**	**Csesznek**	**Csesznek**
Utca/út/tér	**Seregek Kútja köz**	Külterület	Külterület	Külterület
Eladás/kínálat ideje		2022.02. hó	2022.02. hó	2022.03. hó
Ingatlan leírása	Földes úton, gyalogosan megközelíthető, enyhén lejtős terepfelszínű, kerítetlen, közmű nélküli, füves, gazos területrész	Termőföld, mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	Termőföld, mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	Termőföld, mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan
Az ingatlan redukált nettó alapterülete /m^2/	**1 685**	756	789	751
Eladási vagy kínálati ár (nettó) Fajlagos alapterületi ár		**900 000 Ft** 1 190 Ft	**2 300 000 Ft** 2 915 Ft	**900 000 Ft** 1 198 Ft
Elhelyezkedési index		**8%**	**8%**	**8%**
Árváltozás korrekció		**0%**	**0%**	**0%**
Telekméret korrekció		**-10%**	**-10%**	**-10%**
Közművek miatti korrekció		**0%**	**0%**	**0%**
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		**10%**	**10%**	**10%**
Várpanoráma miatt		**10%**	**10%**	**10%**
Megközelíthetőség miatt		**-10%**	**-10%**	**-10%**
Összehasonlító korrekciók összesen		**8%**	**8%**	**8%**
Számított fajlagos érték	**1 910 Ft**	**1 286 Ft**	**3 148 Ft**	**1 294 Ft**

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	**1 910**	**Ft/m^2**		
A piaci érték összesen:	**1 685**	**X**	**1 910**	**3 200 000 Ft**

A felhasznált adatok forrása: NAV adatbázis
A megállapított érték ÁFA nélkül értendő.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a ***8419 Csesznek, Seregek Kútja köz*** végében elhelyezkedő ***295 helyrajzi számú 1685 m2*** nagyságú ***beépítetlen területrész*** becsült aktuális forgalmi értékét kerekítve:

3.200.000 Ft,
*azaz **Hárommillió-kétszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8419** Csesznek, **Seregek Kútja köz** végében található, **295 hrsz-ú, 1685 m2** nagyságú területrész **2023. 11. 29.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **aktuális forgalmi értéke:**

3.200.000 Ft,
azaz **Hárommillió-kétszázezer forint.**

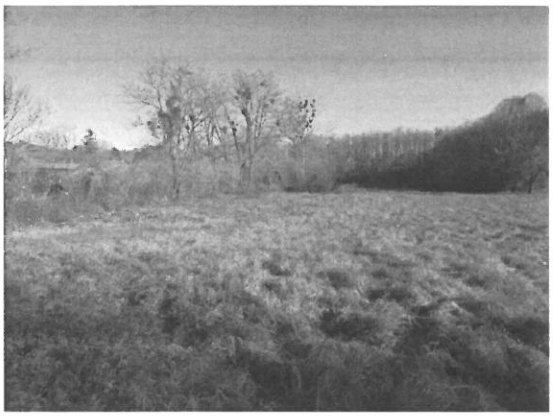
Veszprém, 2023. 12. 09.

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02
Nyilvántartási szám: I/194.

FOTÓK



Ingatlanrész megközelítése földes úton gyalogosan



Környező üres telkek



Várpanoráma



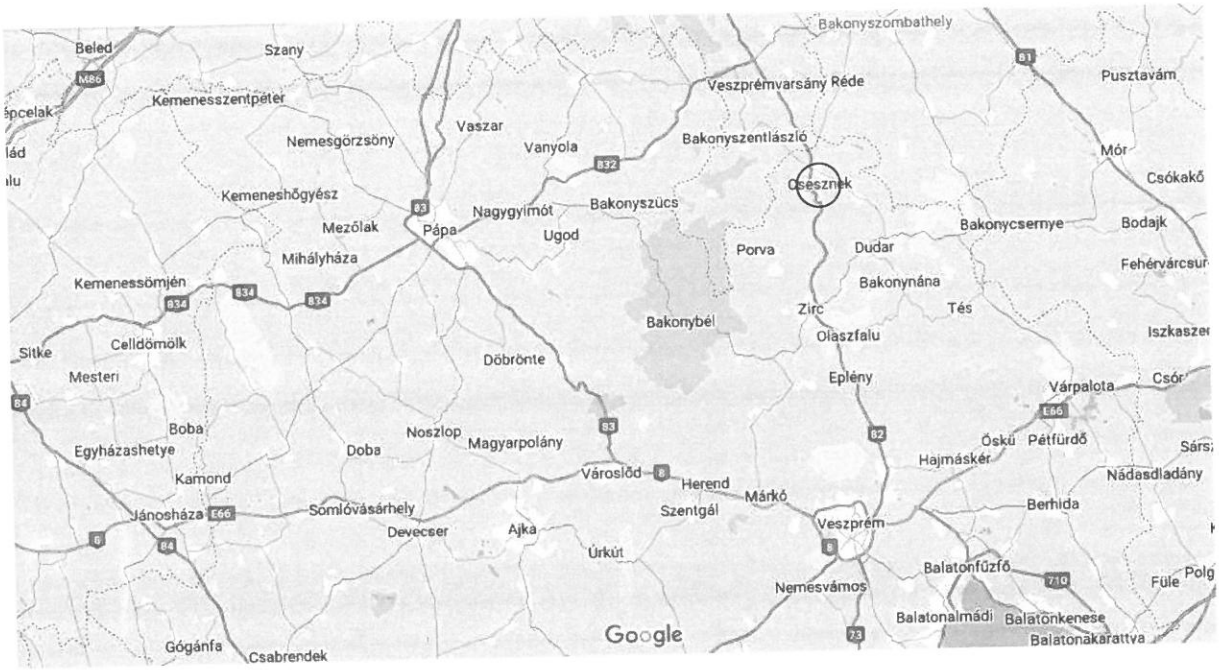
Értékelt kerítetlen területrész



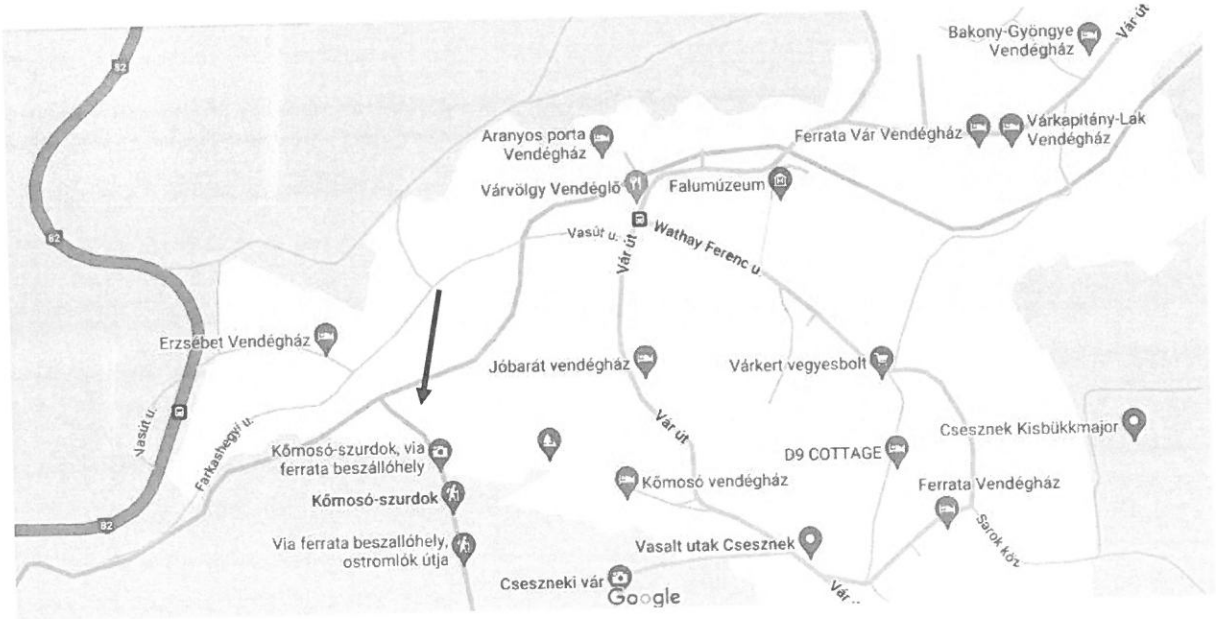


Enyhén lejtős terepfelszínű, közmű nélküli területrész

TÉRKÉPEK



Csesznek község elhelyezkedése Veszprém vármegyében



Értékelt területrész elhelyezkedése Csesznek településen



Értékelt területrész elhelyezkedése Csesznek műholdtérképén

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Sajtó

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95845/2023

2023.11.22

CSESZNEK Szektor : 53

Belterület **295 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2669	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 46639/2009.08.27
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: CSESZNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8419 CSESZNEK Vár utca 42.
törzsszám: 15431686

III. RÉSZ

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 42846/2008.06.28

Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Értékelési Szakvélemény



8419 Csesznek, Seregek Kútja köz. Hrsz.: 0158/5

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2023. december 09.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	2
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	3
2.1. Az értékelés módszere	3
2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	3
2.3. A helyszíni szemle és időpontja	3
2.4. Felhasznált dokumentumok	3
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	4
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	4
3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	4
4. ÉRTÉKELÉS	6
4.1. Alapelvek, korlátozó feltételek	6
4.2. Speciális feltételezések, korlátozások	7
4.3. Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények	7
4.4. Érték meghatározás	8
5. ÖSSZEFOGLALÁS	9
FOTÓK	10
TÉRKÉPEK	11

MELLÉKLETEK

- E hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	**Szántó**
Település (város, kerület):	**Csesznek**
Utca, házszám:	**Seregek Kútja köz**
Irányítószám:	**8419**
Hrsz.:	**0158/5**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Csesznek Község Önkormányzata 1/1
Tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	**Forgalomképes**
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő szántó területe:	2336 m^2
Felépítmény (nettó):	0 m^2
Felépítmény hasznos (redukált):	0 m^2
Telek közmű-ellátottsága:	Közmű nélküli
Övezeti besorolás:	Z-0 (Zöldterület)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Csesznek, Seregek Kútja köz végében elhelyezkedő 0158/5 hrsz-ú szántó forgalmi értékének a meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2023. 11. 29.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:	***1.100.000 Ft**, azaz* ***Egymillió-egyszázezer forint***

Veszprém, 2023. 12. 09.

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02)
Nyilvántartási szám: I/194.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Csesznek Község Önkormányzata 2023.11.14-én bízott meg a **8419 Csesznek, Seregek Kútja köz** végében elhelyezkedő, **0158/5 hrsz-ú, 2336 m²** nagyságú szántó' értékbecslésével.

Az ingatlanértékelés célja a fent említett ingatlan aktuális forgalmi értékének a meghatározása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. *Az értékelés módszere*

Az értékelés a 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak, a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának és az Európai Értékbecslési Standard (EVS 2003: European Valuation Standard) előírásainak betartásával készült.

2.2. *A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése*

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.
Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai, az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások.

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, a közművesítés foka, az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága, a megközelíthetősége, a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok, az ingatlant terhelő esetleges terhek.

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

2.3. *Helyszíni szemle és időpontja*

A helyszíni szemlét 2023.11.29-én végeztem el.
A helyszínen a terület adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.
Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.
A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4. *Felhasznált dokumentumok*

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott következő dokumentumokat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2023.11.22)
- Rendezési terv kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. ***Ingatlan-nyilvántartási adatok:*** ***Tulajdoni lap kelte: 2023.11.22.***

Település	: Csesznek
Besorolás	: Külterület
Helyrajzi szám	: 0158/5
Megnevezése	: Szántó
Terület nagysága	: 2336 m2
Tulajdonos bejegyzetten	: Csesznek Község Önkormányzata 1/1
I. rész	: -
III. rész	: **III/1.** Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

3.2. ***Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása***

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

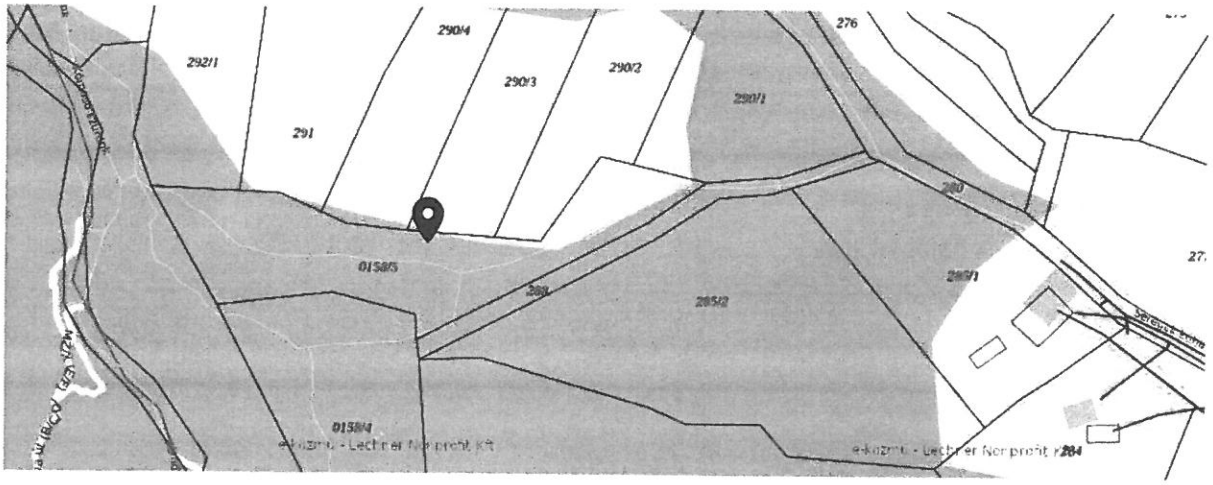
Csesznek 542 fős község a Bakonyban található, Zirctől 11 kilométerre északra. A 82-es főút mellett fekszik, főutcája az előbbiből kiágazó 82 113-as mellékút és áthalad az északi külterületén (belterületi részeket nem érintve) a 8219-es út is. Gyakorlatilag teljesen összeépült északi szomszédjával, Bakonyszentkirály településsel.
A község határában találhatók a cseszneki vár romjai. Feltehetően 1263 körül építtette a Bána nemzetségből származó Jakab trencséni ispán, IV. Béla király kardhordozója, a gróf Cseszneky család feltételezett alapítója. Ma Csesznek a Dunántúl egyik legkedveltebb kirándulóhelye. A vár jelenleg vonzó kulturális programok, várjátékok színhelye. A váron kívül a turisták számára a legvonzóbb a Kőárok és az Ördögárok környéke. A Cuha-patak és az Aranyos-patak völgyét évente több ezer látogató tekinti meg.

Az értékelt szántó Csesznek község központjától kb. 700 m-re DNy-i irányban, Zöldövezetben a Seregek Kútja köz bal oldali elágazás végében az Aranyos -patak közelében helyezkedik el. Megközelíthető gyalogosan a Vasút utcáról vagy a Seregek Kútja köz felől földes úton. A környék infrastrukturális ellátottsága gyenge.

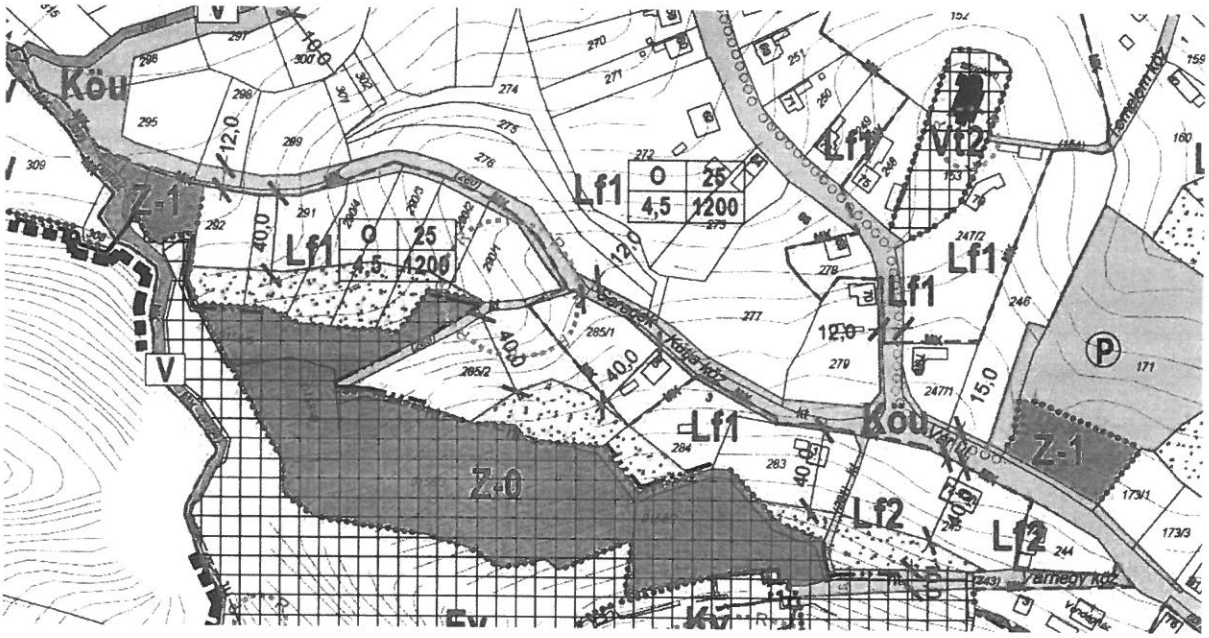
Az értékelt 2336 m2 nagyságú szabálytalan alakú szántó a Seregek Kútja köz bal oldali elágazás végében helyezkedik el. Közvetlen környezetében zöld-, és erdős területek, az Aranyos-patak és a Kőmosó-szurdok található. A terület K-Ny-i hossztengelyű, D-i irányból közterületre nyitott. A területrész közmű nélküli, kerítetlen, lejtős terepfelszínű, füves, gazos, bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett. Az ingatlanon felépítmény nincs.

A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.

A közművek elhelyezkedését az alábbi közműtérkép szemlélteti



A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlan **Falusias lakóterület (Lf1)** övezetbe tartozik.



25. Zöldterület (Z)

25.§ (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közterület, ahol a növényzettel borított terület aránya 60 %-nál kevesebb nem lehet.

(2) A Z-0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.

(3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.

(4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan legfeljebb 4,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

Telekingatlan

Értékelt terület:	2336 m2
Beépítettsége/ beépíthetősége:	0 % / 0%
Alakja:	Szabálytalan alakú
Övezeti besorolása:	Z-0 (Zöldterület)
Domborzati viszonyai:	Lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Közmű nélküli
Felosztása/növényzete:	Füves, gazos, földes, bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett
Kerítés/tereptárgyak:	Kerítetlen

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. *Alapelvek, korlátozó feltételek*

Igényelt értékelési forma: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló piaci /forgalmi/ érték meghatározása. Az értékelés a 2. pontban meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült.

A forgalmi érték megállapítása a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a kapott dokumentumok alapján nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.
Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.
A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk. A szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak, az ÁFA-t nem tartalmazzák, időbeli hatálya 6 hónap.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2. *Speciális feltételezések, korlátozások*

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel. A meghatározott forgalmi érték e feltételen alapul, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, ill. szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a szakvéleményben megállapítottól eltérő is lehet.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pont 2. bekezdésében – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

4.3. *Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények*

Az értékelés időpontja 2023. december hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4. *Érték meghatározás*

Aktuális piaci érték meghatározása

(piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel)

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		Realizált adat	Realizált adat	Realizált adat
Település neve	**Csesznek**	**Csesznek**	**Csesznek**	**Csesznek**
Utca/út/tér	**Seregek Kútja köz**	Külterület	Külterület	Külterület
Eladás/kínálat ideje		2022.04. hó	2022.05. hó	2022.06. hó
Ingatlan leírása	Földes úton, gyalogosan megközelíthető, lejtős terepfelszínű, kerítetlen, közmű nélküli, füves, gazos szántó	Zöldövezet, egyéb nem lakás célú ingatlan	Zöldövezet, egyéb nem lakás célú ingatlan	Zöldövezet, egyéb nem lakás célú ingatlan
Az ingatlan redukált nettó alapterülete /m^2/	**2 336**	3 419	6 481	11 978
Eladási vagy kínálati ár (nettó) Fajlagos alapterületi ár		**1 270 000 Ft** 371 Ft	**2 540 000 Ft** 392 Ft	**4 445 000 Ft** 371 Ft
Elhelyezkedési index		**0%**	**0%**	**0%**
Árváltozás korrekció		**0%**	**0%**	**0%**
Telekméret korrekció		**10%**	**20%**	**30%**
Közművek miatti korrekció		**0%**	**0%**	**0%**
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		**0%**	**0%**	**0%**
Kínálati ár miatt		**0%**	**0%**	**0%**
Megközelíthetőség miatt		**0%**	**0%**	**0%**
Összehasonlító korrekciók összesen		**10%**	**20%**	**30%**
Számított fajlagos érték	**450 Ft**	**409 Ft**	**470 Ft**	**482 Ft**

Értékmeghatározás:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	**450**		**Ft/m^2**	
A piaci érték összesen:	**2 336**	**X**	**450**	**1 100 000 Ft**

A felhasznált adatok forrása: NAV adatbázis
A megállapított érték ÁFA nélkül értendő.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a ***8419 Csesznek, Seregek Kútja köz*** bal oldali elágazás végében elhelyezkedő ***0158/5 helyrajzi számú 2336 m2*** nagyságú ***szántó*** becsült aktuális forgalmi értékét kerekítve:

1.100.000 Ft,
*azaz **Egymillió-egyszázezer forint**ban határoztam meg.*

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8419** Csesznek, **Seregek Kútja köz** bal oldali elágazás végében található, **0158/5 hrsz-ú, 2336 m2** nagyságú **szántó 2023. 11. 29.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **aktuális forgalmi értéke:**

1.100.000 Ft,
azaz **Egymillió-egyszázezer forint.**

Veszprém, 2023. 12. 09.

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
(OKJ 52 3439 02
Nyilvántartási szám: I/194.

FOTÓK



Ingatlanrész megközelítése földes úton gyalogosan



Értékelt kerítetlen szántó





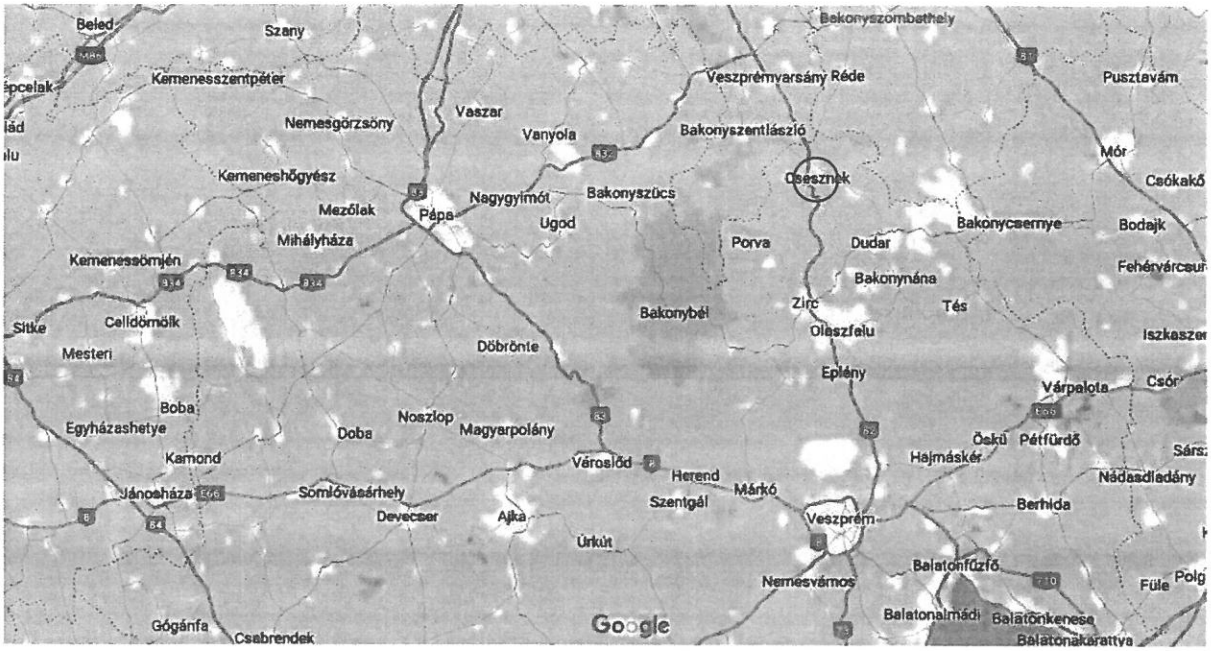
Értékelt lejtős terepfelszínű, gazos, bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett szántó



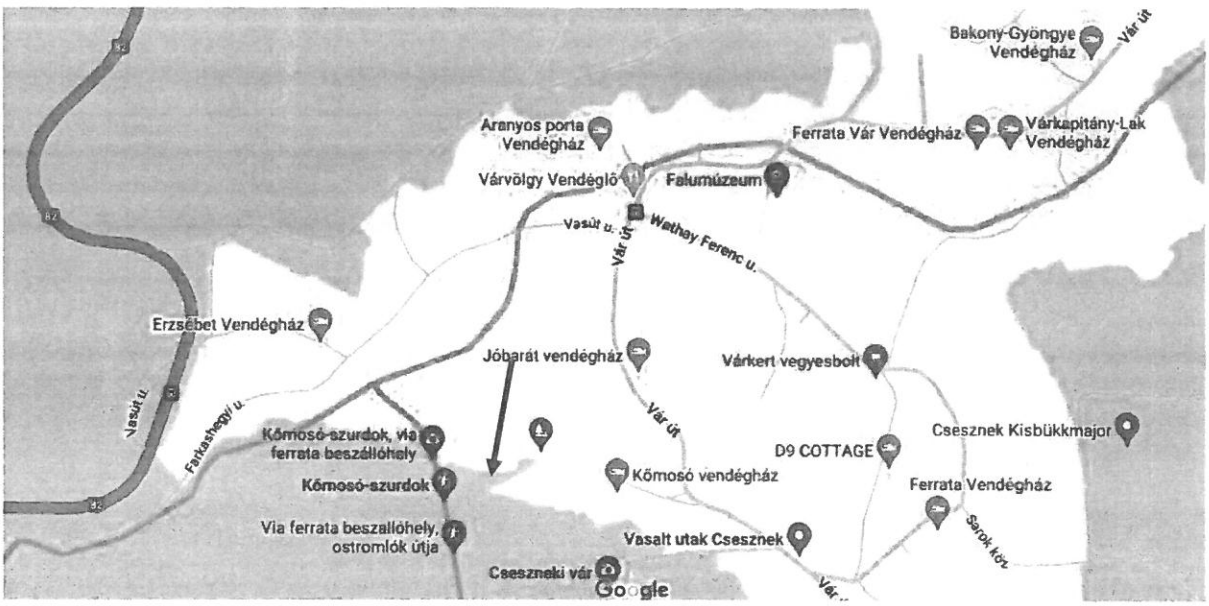


Értékelt lejtős terepfelszínű, gazos, bokrokkal, lombhullató fákkal beültetett szántó

TÉRKÉPEK



Csesznek község elhelyezkedése Veszprém vármegyében



Értékelt szántó elhelyezkedése Csesznek településen



Értékelt szántó elhelyezkedése Csesznek műholdtérképén

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szignó

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/95828/2023

2023.11.22

CSESZNEK Szektor: 53

Külterület **0158/5 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. szántó	6	2336	2.20		

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 52005/1995.08.30A
   jogcím: jogutódlás
   jogállás: tulajdonos
   név: CSESZNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 8419 CSESZNEK Vár utca 42.
   törzsszám: 15431686

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 42846/2008.06.28

   Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplõ adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minõsül hiteles bizonyító erejû dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Széchenyi Terv Plusz Építsük együtt Magyarországot!

MAGYARORSZÁG KORMÁNYA

Az Európai Unió társfinanszírozásával

KONZORCIUMI EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS
Támogatási kérelem benyújtására

1. Jelen konzorciumi együttműködési megállapodás (a továbbiakban Megállapodás) aláírásával a **2.** pontban megnevezett szerződő felek konzorciumot hoznak létre abból a célból, hogy a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz keretében a **TOP_Plusz-6.1.4-21 kódszámú, Aktív Turizmus fejlesztése** című felhívásra (a továbbiakban: felhívás) támogatási kérelmet nyújtsanak be, és a támogatási kérelem támogatása esetén az abban foglalt célt közös együttműködéssel megvalósítsák.

A támogatási kérelem címe: **Bakony Ring – Ahol a hegyek is mozognak**

2. A konzorcium tagjai (a továbbiakban Tagok) az alább felsorolt intézmények, szervezetek és személyek, akik az **1.** pontban megjelölt támogatási kérelemben meghatározott cél(ok) megvalósításában a támogatási kérelemben foglaltaknak megfelelően a jelen Megállapodás keretei között részt vállalnak:

Szervezet neve:	
Postacím:	
Székhely:	
Azonosító szám (törzs-szám/cégjegyzékszám):	
Adószám:	
Aláírásra jogosult képviselője:	

Szervezet neve:	
Postacím:	
Székhely:	
Azonosító szám (törzs-szám/cégjegyzékszám):	
Adószám:	
Aláírásra jogosult képviselője:	

Szervezet neve:	
Postacím:	
Székhely:	
Azonosító szám (törzs-szám/cégjegyzékszám):	
Adószám:	
Aláírásra jogosult képviselője:	

Szervezet neve:	
Postacím:	
Székhely:	
Azonosító szám (törzs-szám/cégjegyzékszám):	
Adószám:	
Aláírásra jogosult képviselője:	

A Konzorcium vezetőjének a jelen Megállapodás aláírásával a Tagok a **Vár-Hegyi Hagyományőrző és Idegenforgalmi Egyesületet** (a továbbiakban Vezető-t) választják.

3. Jelen Megállapodás aláírásával a Tagok Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:11. §-a és 6:15. §-a alapján meghatalmazzák a Vezetőt, hogy helyettük és nevükben a támogatási kérelmet aláírja, benyújtsa és a támogatási kérelem elbírálása során a konzorciumot képviselje.
A Tagok kijelentik, hogy a támogatási kérelemben foglaltakat ismerik, és az abban foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

4. Jelen Megállapodás aláírásával a Tagok kötelezettségek vállalnak arra, hogy a támogatási kérelem támogatása esetén a projektet az abban foglaltak szerint megvalósítják, és ennek érdekében együttműködnek.

5. Tagok kijelentik, hogy a felhívás részét képező „Konzorciumi együttműködési megállapodás támogatásban részesített projekt megvalósítására" című dokumentumot ismerik, és a támogatási kérelem támogatása esetén az abban foglalt tartalommal, valamint a támogatási kérelemben és a támogatási kérelemről hozott döntésében foglalt tartalommal szerződést kötnek.

6. Jelen Megállapodás a támogatási kérelem mellékletét képezi.

7. Jelen Megállapodás megszűnik, ha a támogatási kérelem nem részesül támogatásban, illetve ha a Tagok a projekt megvalósítására konzorciumi együttműködési megállapodást kötnek.

A Tagok a Megállapodást átolvasták, és közös értelmezés után, mint akaratukkal és elhangzott nyilatkozataikkal mindenben egyezőt aláírták.

8. A Tagok egyéb megállapodásai:
.....[1]

Konzorcium vezetője	konzorciumi tag	konzorciumi tag
.....	.....	.....
Név	Név	Név
.....	.....	.....
Szervezet	Szervezet	Szervezet
P.H.	P.H.	P.H.
Aláírás dátuma:	Aláírás dátuma:	Aláírás dátuma:
.....	.....	.....

konzorciumi tag	konzorciumi tag
.....	.....
Név	Név
.....	.....
Szervezet	Szervezet
P.H.	P.H.
Aláírás dátuma:	Aláírás dátuma:
.....	.....

[1] A tagok a minta által nem szabályozott kérdéseket is rendezhetnek, ezek azonban nem lehetnek ellentétesek az 1-7. ponttal, illetve az 1-7. pontok nem törölhetők.