

„Kizárólag elektronikus úton megküldött levél”

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjen az
iktatószámra hivatkozni.

Ikt.sz.: MNV/01/50911/2025

Telefon: (06 1) 237 4400

Csesznek Községi Önkormányzat

Tárgy: Ingatlanfelajánlás a Magyar Falu Program III. keretében

Tisztelt Trieblné Stanka Éva Renáta Polgármester Asszony

Magyarország Kormánya a kistelepülések támogatása érdekében szükséges további intézkedésekről szóló **1119/2025. (IV. 15.) Korm. határozatában** felhívta a nemzetgazdasági minisztert, hogy **az 5000 fő és az ez alatti lakosságszámú települések népességmegtartó erejének és versenyképességének további erősítése céljából mérje fel a magyar állam és az egyes gazdasági társaságok tulajdonában álló, a felmérés időpontjában nem hasznosított, lakóépületet vagy nem lakás céljára szolgáló épületet tartalmazó, kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanjait, és a modern települések fejlesztéséért felelős kormánybiztos bevonásával tegyen javaslatot a Kormány számára az ingatlanok érintett helyi önkormányzatok részére történő tulajdonba adása érdekében szükséges intézkedésekre.**

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., illetve az egyes gazdasági társaságok előzetes felmérése alapján jelen levél mellékleteként küldjük Önkormányzatuk közigazgatási területén található azon ingatlanok listáját, melyek esetében a tulajdonátruházás elvi lehetősége a rendelkezésre álló adatok alapján előzetesen vizsgálándó.

Kérjük, hogy a jelen megkeresés 2.-3. számú mellékletét képező összesítő táblázatokban feltüntetett ingatlanok körét áttekinteni, és legkésőbb 2025. június 20. napjáig írásban nyilatkozni szíveskedjenek arról, hogy az ingatlanok, ingatlanhányadok tulajdonjogának ingyenes megszerzésének lehetőségével önkormányzatuk kíván-e élni.

Az ingyenes tulajdonba adással, illetve az igényfelmérés további részleteivel kapcsolatos legfontosabb információkat az 1. számú melléklet tartalmazza.

Kérjük, hogy válaszát a jelen levelünkhöz mellékelt nyilatkozat kitöltésével és aláírásával, valamint az igénylésről hozott képviselő-testületi határozat egyszerű másolatának az MFPingatlan@mnv.hu e-mail címre történő visszaküldésével adja meg.

Bízva abban, hogy a jelen kezdeményezéssel is hozzájárulhatunk Önkormányzatuk céljainak megvalósításához, várjuk szíves visszajelzését.

Polgármesteri munkájához további sok sikert és jó egészséget kívánunk!

Budapest, 2025. május 23.

Tisztelettel:



Gyopáros Alpár
Modern települések fejlesztéséért felelős
kormánybiztos • 69. •



dr. Lakner Zsuzsa

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen
működő Részvénytársaság
vezérigazgató

„Kizárólag elektronikus úton megküldött levél”

1. melléklet

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó igényfelméréssel kapcsolatos általános tájékoztatás

Magyarország Kormánya a kistépelülések hátrányainak mérséklése, a népességsökkenés megállítása és az életminőség javítása céljából indította el 2019-ben a Magyar Falu Programot, melynek keretében az elmúlt években - többek között - több ezer, állami feladat ellátáshoz nem szükséges ingatlan (ingatlanhányad) kerülhetett az 5000 lélekszám alatti, valamint a 5 és 15 ezer közötti lélekszámú települési önkormányzatok tulajdonába, hozzájárulva ezzel a települések fejlődéséhez.

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása az önkormányzatok részére egy olyan egyedülálló lehetőséget jelent, amelyen keresztül nem csak az önkormányzat vagyona gyarapszik, hanem azok közösségi célra történő hasznosítására is lehetőség nyílik. 2025-ben ezért a program folytatódik az 5000 fő alatti települések számára.

A felmérés előkészítéseként, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint összeállításra került az előzetesen kiajánlható ingatlanok listája, melyek kapcsán az önkormányzati igényfelmérés lefolytatásra kerülhet.

Az igényérvényesítést a jelen levél mellékletében megtalálható nyilatkozat kitöltésével és aláírásával, valamint képviselő-testületi döntéssel szükséges alátámasztani. A képviselő-testületi határozat lehetséges – de formailag nem kötelező – mintája az MNV Zrt. honlapján, az ingyenes tulajdonba adással kapcsolatos információk között található.

(https://www.mnv.hu/sw/static/file/ingyenes_önkormányzati_határozat_minta_ingatlan.docx)

Fentiekkel összefüggésben felhívjuk szíves figyelmét, hogy a tulajdonátruházás elvi lehetősége nem kizárólag jelen levél mellékleteiben szereplő ingatlanok összességére áll fenn, azaz a felajánlásban szereplő egyes ingatlanok tekintetében **önállóan (külön-külön) is van lehetőség nyilatkozni.**

Tájékoztatom, hogy az MNV Zrt., illetve az érintett gazdasági társaságok – vagyongazdálkodási és egyéb szempontokra figyelemmel – folyamatosan vizsgálják az előzetesen kiajánlásra kerülő ingatlanok körét, így amennyiben megállapítható, hogy a kiajánlásra került – és önkormányzatuk által a jelen levélünkben foglaltak szerint igényelt – valamely ingatlan átadására a későbbiekben a döntéshozó részére nem tehető javaslat, az MNV Zrt. arról tájékoztatja önkormányzatukat.

Jelezni kívánjuk továbbá azt is, hogy az ingatlanok mindenkor aktuális természetbeni állapotuk szerint kerülhetnek átadásra, azaz a Magyar Államot, és az MNV Zrt.-t, illetve az érintett gazdasági társaságokat semmilyen rendezési, kiürítési, vagy egyéb kötelezettség nem terheli.

A felajánlás természetesen egy elvi lehetőség – amellyel minden 5000 fő vagy ez alatti lakosságszámmal rendelkező település élhet, amelynek területén az érintett szervezetek által előzetesen kiválasztott ingatlanok találhatóak. Továbbá tájékoztatjuk, hogy az előzetes elképzelés alapján egyedi feltételek és rendelkezések mellett kerülne sor az ingatlanok átruházására, azzal, hogy a jelen megkeresés 3. számú mellékletében szereplő, önkormányzati igénnyel érintett, átadható ingatlanok esetében a tulajdonátadást az érintett gazdasági társaság és a Magyar Állam közötti tulajdonjog átruházás kell, hogy megelőzze.

„Kizárólag elektronikus úton megküldött levél”

1. melléklet

Amennyiben valamely, a mellékletben megtalálható ingatlant érintően kérdése merülne fel, azt küldje meg az MNV Zrt. részére az **MFPingatlan@mnv.hu** e-mail címre, azonban kérjük, hogy az érintett ingatlan jellege, természetbeni állapota tekintetében önkormányzatuk helyben is tájékozódjon.

Kérjük a tisztelt Önkormányzatot, hogy a **visszajelzést tartalmazó aláírt nyilatkozatot és képviselő-testületi határozat egyszerű másolatát az MFPingatlan@mnv.hu e-mail címre szíveskedjen megküldeni, azzal, hogy postai úton vagy hivatali kapun történő továbbítás nem szükséges.**

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az önkormányzati visszajelzés önmagában nem jelent automatikus jogosultságot a vagyonjuttatásra, a tényleges tulajdonátadásra az igények összesítését követően a Kormány további döntése, illetve várhatóan törvényalkotás útján kerülhet sor a későbbiekben.

Jelen tájékoztatás nem minősül teljeskörűnek és nem minősül ajánlattételnek.

A Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanok összesítő listája (MFP III.)
Csesznek

Ssz	Cím	Fekvés	Hrsz	Megnevezés	Terület (m2)	Tulajdoni hányad	Jogi jelleg
1		Külterület	079/9	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	2 631	1/1	Natura 2000 terület

Gazdasági társaságok tulajdonában álló ingatlanok összesítő listája (MFP III.)
Csesznek

Ssz	Cím	Fekvés	Hrsz	Megnevezés	Terület (m2)	Tulajdoni hányad	Jogi jelleg

Előterjesztés

Tárgy: A Csesznek 0128/8 hrsz-ú 2,6427 ha térmértékű, erdő megnevezésű ingatlan értékesítése

Készült: A cseszneki Képviselő-testület 2025. június 27-i ülésére

Előadó: Trieblné Stanka Éva Renáta polgármester

Készítette: Gyimesiné Bognár Enikő jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csesznek 0128/8 hrsz-ú 2,6427 ha nagyságú, 11,89 AK kat. jöv. értékű erdő megnevezésű ingatlan fogalomképes vagyona az Önkormányzatnak. A terület megvételére ajánlat érkezett.

A terület értékesítését a Csesznek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyonról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2022. (V. 11.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) alapján kellett lebonyolítani.

A Rendelet 9.§-a alapján az Önkormányzat értékbecslést készíttetett.

A Rendelet a forgalomképes vagyon értékesítéséről az alábbiakról rendelkezik:

„14. Az önkormányzati vagyon hasznosításának nyilvánossága

15.§ (1) Az önkormányzati vagyontárgy **elidegenítése**, használatba vagy bérbeadása illetve más módon történő hasznosítása a (6) bekezdésben foglaltak kivételével hirdetés vagy versenyeztetési eljárás keretében történik.

(2) A versenyeztetési eljárás szabályait **ingatlan értékesítés** esetére a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A (2) bekezdésbe nem tartozó önkormányzati üzleti vagyon tulajdonjogának átruházása csak hirdetés, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenyeztetési eljárást legalább 30 napra kell nyilvánosan meghirdetni az önkormányzat internetes honlapján és az önkormányzat hirdetőin. Rendkívüli gazdasági érdekből és megismételt versenyeztetési eljárás során ettől eltérően legalább 5 napos határidővel lehet meghirdetni az átruházási eljárást az önkormányzat internetes honlapján való közzététellel és a korábbi eljárás során ismertté vált potenciális ajánlattevőknek való közvetlen megküldésével.

(4) Az önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

(5) A vagyontárgy elidegenítését, használatba vagy bérbeadását illetve más módon történő hasznosítását:

- a) a képviselő-testület és bizottságai;
- b) a polgármester;
- c) a jegyző;
- d) az Önkormányzat vagyonkezelő szerve kezdeményezheti.

(6) Nem kell versenyeztetési eljárást lefolytatni ingatlan értékesítés, hasznosítás, és bérbeadás esetén, ha az önkormányzati vagyon értéke nem haladja meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti értékhatárt. „

A Rendelet 3. melléklete a versenyeztetésről az alábbiak szerint rendelkezik:

„3. melléklet a 5/2022.(V.11.) rendelethez

A versenyeztetési eljárás szabályai

- 1.) Az értékesítendő ingatlanokat a képviselő-testület határozatban jelöli ki.
- 2.) A versenyeztetési eljárást a Közös Önkormányzati Hivatal és azt az önkormányzat honlapján, a hirdetőtáblán teszi közzé. Országosan terjesztett kiadványban a képviselő-testület külön felhatalmazása alapján kerülhet sor közzétételre.
- 3.) A versenyeztetési eljárásra a hirdetmény megjelenését követően legkorábban az 5. napon kerülhet sor.
- 4.) Az ingatlant az érdeklődőknek a polgármester mutatja be, az ajánlatot folyamatosan tehetik meg a pályázók.
- 5.) Az ingatlan értékesítésére, indokolt esetben, - amennyiben az önkormányzat pénzügyi helyzete sürgössé teszi, vásárolt ingatlan esetén a vételárat jelentősen meghaladó árajánlat esetén, összehasonlító árakat lényegesen meghaladó árajánlat esetén- legalább három ajánlattevő esetén a legkedvezőbb ajánlattevő részére versenyeztetési eljárás nélkül kerülhet sor.
- 6.) Az értékesítési célt szolgáló, vagy értékesítési célra vásárolt vagyonok esetén egy ajánlattevő esetén is megvalósítható az értékesítés.
- 7.) A versenyeztetési eljárásra tájékoztatót kell készíteni, mely tartalmazza az ingatlan bemutatását, a fontos tudnivalókat, az ingatlan értékének meghatározását, az eljárás szabályait.
- A liciteljáráson jelenléti ív készül, melyet a pályázókkal alá kell íratni a versenyeztetési eljárás előtt és után, a tájékoztatóban foglaltak és az eljárás tudomásul vételének céljából.
- 8.) Az elővásárlási jog jogosultját a liciteljárás megindítása előtt írásban fel kell hívni jogának gyakorlására.
- 9.) A versenyeztetési eljárás során az ajánlatok biztosítékként bánatpénz kérhető, amelyet a pályázó készpénzben befizetni köteles az önkormányzat pénztárában.
- 10.) A biztosítékot a győztes pályázó a vételárban beszámíthatja, míg a többi pályázó az eljárás befejezése után készpénzben visszakapja.
- 11.) A versenytárgyalás során az ár meghatározása emelkedő – kerek 10.000 Ft-ban meghatározva – formában valósul meg. A legmagasabb árajánlatot tevő nyeri a tárgyalást és szerez jogot a szerződés megkötésére.
- 12.) Ha elővásárlási joggal terhelt az ingatlan, azt a versenytárgyalás kiírásakor is közölni kell, és a jogosult a legmagasabb ár tekintetében köteles nyilatkozni joga gyakorlásáról.
- 13.) A szerződés megkötésére a jogosultnak 8 nap áll rendelkezésére.
- 14.) Ha a szerződés nem jön létre 8 napon belül, a 2. helyezettel köthető meg a szerződés, ha ez is meghiúsul, új eljárást kell lefolytatni. Ezt a körülményt az eljárás során ismertetni kell.
- 15.) Amennyiben a szerződés a liciteljárás első helyezettjével annak hibájából nem jön létre, a befizetett biztosítékot nem követelheti vissza.
- 16.) A vételárat a győztes az önkormányzat számlájára kell teljesíti.
- 17.) Az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, ha az eljárás során olyan körülmények merülnek fel, melyek az értékesítés mellőzését teszik indokolttá. E körülményt a hirdetésben és az eljárás során az érintettekkel közölni kell.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) (3) és (4) bekezdése szerint:

„(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)–d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén”.

A 2025. évi költségvetési törvény alapján a 20%-os értékhatár a 25 millió Ft 20%-a, azaz 5 millió Ft.

A fentiek alapján a Magyar Államnak elővásárlási joga van az ingatlanra. A Magyar Államtól a fentiek alapján be kell szerezni a szükséges nyilatkozatot.

Az adásvételi szerződés csak ezt követően küldhető meg a Földhivatal felé.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint:

„36. § (1) **Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása**

a) az állam tulajdonszerzéséhez;

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;

c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;

d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;

e) *

f) * földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházásához;

g) * a telekalakítás keretében történő tulajdonszerzéshez, ha egy vagy több, önálló helyrajzi számú földet érintő telekalakítás következtében a tulajdonosok tulajdoni hányadát képező földterület nagysága az ingatlan-nyilvántartásban a kiinduló állapot szerinti tulajdoni hányadból számítható területnagyságot nem haladja meg;

h) a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.”

A versenyeztetési eljárás 2025. június 23-án megtörtént, egy ajánlattevő volt dr. Rábely Balázs. Az ajánlattevő a meghirdetett 11 millió forint összeget ajánlotta meg.

Határozati javaslat

./2025.(.....) önkormányzati határozat

Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Csesznek 0128/8 hrsz-ú 2,6427 ha térmértékű, erdő megnevezésű ingatlant a Csesznek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló

nemzeti vagyonról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2022. (V. 11.) önkormányzati rendelete alapján versenyeztetési eljárás lefolytatását követően értékesíti dr. Rábely Balázs 8419 Csesznek Wathay u. 31. sz. alatti lakos részére.

Az ingatlan eladási ára: 11.000.000.-Ft, azaz tizenegymillió forint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény alapján a be kell szerezni a Magyar Államtól az elővásárlási jog lemondásáról szóló nyilatkozatot.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. július 30.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a napirendet tárgyalja meg és döntsön róla.

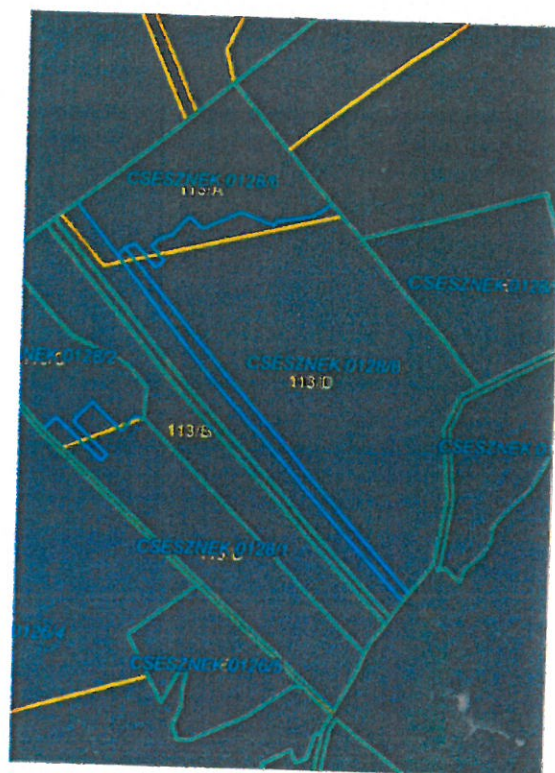
Csesznek, 2025. június 25.

Triebné Stanka Éva Renáta
Triebné Stanka Éva Renáta
polgármester



ERDŐÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

CSESZNEK 0128/8 helyrajzi számra



KÉSZÍTETTE: Tátrai Gábor egyéni vállalkozó, erdészeti, vadászati szakértő
CÍME: 8420 Zirc, Berek u. 1.
ADÓSZÁM: 75646673-2-39
ELÉRHETŐSÉG: +36-30-500-69-27, fapiac@fapiac.hu
MEGRENDELŐ: Csesznek Községi Önkormányzat
CÍME: 8419 Csesznek, Vár út 42.
ADÓSZÁM: 15431686-1-19
KÉPVISELI: Trieblné Stanka Renáta polgármester
ELÉRHETŐSÉG: +36-30-571-92-95

1. Általános és területi adatok, gazdálkodási viszonyok

Csesznek Községi Önkormányzat értékesíteni kívánja a 100%-os tulajdonában álló Csesznek 0128/8 helyrajzi számú ingatlant, ezért felkért az értébecslés elkészítésére. Az érintett helyrajzi szám ingatlan-nyilvántartási adatai:

Község	Fekvés	Földrészlet	Alrészlet	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (ha, m ²)
Csesznek	K	0128/8		erdő	4	2,6427

A kataszteri tiszta jövedelmet nem tüntettem fel, mert erdő művelési ágú ingatlanok esetén ennek már nincs jelentősége, a tulajdoni lapon szereplő adatok bármilyen módosítása esetén az AK érték törlésre kerül.

Az érintett ingatlan adatai az Országos Erdőállomány Adattár szerint:

Község	Erdőtag	Erdőrészlet	Összes terület	Érintett (mért) terület*	Becslés során alk. terület
Csesznek	113	A	1,08	0,13	0,12
Csesznek	113	D	3,20	2,53	2,5227
Összesen:			4,28	2,66	2,6427

*<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/> oldalon történt mérés alapján, kerekítéssel

Az ingatlan-nyilvántartási határok és az erdészeti határok sajnos nem egyeznek meg, a helyrajzi szám nagyobb része (95%) a Csesznek 113/D erdőrészletbe tartozik, 0,13 ha terület viszont két darabban a Csesznek 113/A része. A helyzetet tovább bonyolítja, hogy a 113/D erdőrészlet teljes területéhez viszont még két, eltérő tulajdonú helyrajzi szám is hozzátartozik. Erdőgazdálkodói bejelentkezést megelőzően az erdőrészletek megosztására van szükség.

A helyrajzi szám teljes területe NATURA2000 besorolású, de nem védett. Az érintett erdőrészleteknek erdőgazdálkodója nincs, gazdálkodói státusza rendezetlen.

2. Termőhelyi és egyéb erdészeti adatok

Az érintett erdőrészek a Magas-Bakony erdőgazdasági tájban találhatóak, Csesznek községtől dél-nyugati irányban. Erdészeti szempontból főbb termőhelyi és egyéb adataik az alábbiak (OEA és helyszíni bejárás alapján):

	113/A	113/D
Klíma:	gyertyános-tölgyes	gyertyános-tölgyes
Hidrológia:	többletvízhatástól független	többletvízhatástól független
Genetikai talajtípus főcsoport:	váztalaj (sziklás-köves vázt.)	barna erdőtalaj (ABE)
Tengerszint feletti magasság:	350-450 m	350-450 m
Fekvés:	déli	déli
Elsődleges rendeltetés:	talajvédelmi	natura2000
További rendeltetés:	natura2000	faanyagtermelő
Természetességi állapot:	származék erdő	természetszerű erdő

3. Erdő forgalmi értékének számítása

3.1. Talaj hozadéki érték (termőhelyérték) számítása

A talaj hozadéki értékének számítása során az erdőtervi célállomány, illetve a SITE VIEWER erdészeti döntéstámogató szoftver által előre jelzett várható klíma és távlati célállomány alapján, figyelembe véve a 2041-2070 és 2071-2100 időszakok közötti eltéréseket, mindkét erdőrészletben tölgy elegyes cseres állománnyal számoltam. Ennek indoka a 113/A erdőrészlet esetén a jelenlegihez képest kismértékben jobb fafajösszetételű célállomány létrehozásának lehetősége és a kis érintett terület, a 113/D erdőrészletnél viszont a mostaninál szárazságtűrőbb, a várható termőhelyi tényezőkhez jobban alkalmazkodó cser főfafajú állomány létjogosultsága. A fatermőképesség meghatározásánál a talajtípus, a távlati célállomány és annak várható fatermési osztálya (III.-IV.) alapján határoztam meg a várható összfatermést. Tapasztalati számok alapján a véghasználati fatömeg az összfatermés kb. 75%-a. A vágáskort 90 évben határoztam meg.

Fentiek alapján az alábbi állományjellemzőkkel számoltam:

Erdő-részlet	Talajtípus	Terület (ha)	Célállomány	Eredet	Összfatermés	Bruttó vh-i fatömeg	Vágáskor
Csesznek 113/A	sziklás-köves váztalaj	0,12	T-CS	mag	495	371	90
Csesznek 113/D	agyagbemosódásos barna erdőtalaj	2,5227	T-CS	mag	495	371	90

A számítás során a széleskörűen elfogadott, megfelelő pontosságú, ún. Márkus-féle közelítő módszert és képletet alkalmaztam, mely az alábbi:

$$THÉ = (t \cdot V - C) / (1,0p^n - 1), \text{ ahol}$$

- THÉ: talaj hozadéki értéke
t: szorzótényező, értéke 1,2-1,5 közötti
V: véghasználat eredménye
C: erdőfelújítási költségek
p: tőkésítési kamatláb, jelen esetben 2,5%
n: faállomány vágáskora.

A véghasználati árbevétel kiszámításához a távlati célállomány bruttó fatömeg adatát a holtfára vonatkozó és egyéb előírások figyelembevételével nettósítottam (85%), majd a nettó köbméterből vastag- és vékonyfát (10%) számoltam. A kapott adatok alapján választéktervet hoztam létre. A választékterv alapján a térségben jellemző erdei rakodóra vonatkoztatott árak felhasználásával árbevétel-, míg a fakitermelési-közelítési díjak alkalmazásával költségbecslést készítettem. Az erdőfelújítás várható költségét (C) természetes felújításra alapozva terveztem, a várhatóan szükséges ápolási és egyéb munkák figyelembevételével. Az árbevétel esetében az értékesítéshez köthető szakirányítási és egyéb általános költségeket 15%-nak vettem, a fahasználati és erdőfelújítási munkáknál 30%-nak. Ezekkel az értékekkel az árbevételi és fajlagos költség adatokat módosítottam az alábbiak szerint:

Tölgy elegyes cseres választékszerkezete és értékszámítása					
		rönk	fagyárt- mány	rostfa- tűzifa	összesen
bruttó m ³ /ha	371				
nettó m ³ /ha	315,4				
vastagfa m ³	283,8				
arány (%)	100	10	5	85	100
mennyiség (m ³)		28,4	14,2	241,2	283,8
ár Ft/m ³		80000	40000	24000	
érték		2270520	567630	5789826	8627976
vékonyfa m ³	31,5			31,5	31,5
ár Ft/m ³				7500	
érték				236513	236513
Érték összesen:					8864489
Érték 15% általános költséggel csökkentve:					7534815

Tölgy elegyes cseres véghasználati és felújítási költségei				
költségnem	mennyiség	mérték- egység	díj/költség Ft	összesen
fakitermelés váll díja	283,8	m ³	9000	2554200
30% ált. költséggel növelt fakitermelési díj	283,8	m ³	11700	3320460
erdőfelújítás	1	ha	800000	800000
30% ált. költséggel növelt felújítási költség	1	ha	1040000	1040000
30% ált. költséggel növelten összesen:				4360460

Fentiek alapján:

$$THÉ = (t \cdot V - C) / (1,0p^n - 1) = (1,25 \cdot 7.534.815 - 4.360.460) / (1,025^{90} - 1) = 614.673 \text{ Ft/ha, azaz}$$

1 hektár erdőtalaj hozadéki értéke 614.673 Ft, ami korrekciós tényezőkkel módosítható. Jelen esetben a korrekciós tényezők használatától eltekintek.

A Csesznek 0128/8 helyrajzszámán található erdő hozadéki értéke 1.624.396 Ft.

3.2.A faállomány értékének számítása

A faállomány értékének számításához a helyszíni bejárásról tapasztaltakat és az Országos Erdőállomány Adattár adatait használtam fel. A jelenlegi jogszabályi környezet és az erdőgazdálkodást hosszú távon érintő bizonytalanságok miatt nem a véghasználati eredmény jelen értékre számításával, hanem a jelenlegi állomány fatömeg adatainak felhasználásával számítottam értéket.

3.2.1. A Csesznek 113/A erdőrésztlet faállomány-értékének meghatározása

Csesznek 113/A erdőrésztlet faállományának árbevétel számítása					
Árbevétel számítása		rönk	fagyárt- mány	rostfa- tűzifa	összesen
bruttó m ³ /ha	178				
nettó m ³ /ha	151,3				
vastagfa m ³	136,2				
arány (%)	100	0	0	100	100
mennyiség (m ³)		0,0	0,0	136,2	136,2
ár Ft/m ³		0	0	20000	
érték		0	0	2723400	2723400
vékonyfa m ³	15,1			15,1	15,1
ár Ft/m ³				7500	
érték				113475	113475
Árbevétel összesen Ft/ha:					2836875
Árbevétel 15% általános költséggel csökkentve Ft/ha:					2411344
Érintett terület:	0,12	ha			
Árbevétel a 113/A erdőrésztletben Ft					289361

Csesznek 113/A erdőrésztlet feltételezett fakitermelési költségei				
költségneve	mennyiség	mérték- egység	díj/költség Ft	összesen
fakitermelés vállalkozói díja	136,2	m ³	9000	1225800
30% ált. költséggel növelt fakitermelési díj	136,2	m ³	11700	1593540
Érintett terület	0,12			
Költség a 113/A erdőrésztletben			0	191225

A Csesznek 0128/8 helyrajzi számú terület Csesznek 113/A erdőrésztletben lévő faállományának értéke 98.136 Ft.

3.2.2. A Csesznek 113/D faállomány-értékének meghatározása

Csesznek 113/D erdőrésztlet faállományának árbevétel számítása					
Árbevétel számítása		rönk	fagyárt- mány	rostfa- tűzifa	összesen
bruttó m ³ /ha	273				
nettó m ³ /ha	232,1				
vastagfa m ³	208,8				
arány (%)	100	0	0	100	100
mennyiség (m ³)		0,0	0,0	208,8	208,8
ár Ft/m ³		0	0	20000	
érték		0	0	4176900	4176900
vékonyfa m ³	23,2			23,2	23,2
ár Ft/m ³				7500	
érték				174038	174038
Árbevétel összesen Ft/ha:					4350938
Árbevétel 15% általános költséggel csökkentve Ft/ha:					3698297
Érintett terület:	2,5227	ha			
Árbevétel a 113/D erdőrésztletben Ft					9329694

Csesznek 113/D erdőrészlet feltételezett fakitermelési költségei				
költségnem	mennyiség	mérték- egység	díj/költség Ft	összesen
fakitermelés vállalkozói díja	208,8	m ³	9000	1879200
30% ált. költséggel növelt fakitermelési díj	208,8	m ³	11700	2442960
Érintett terület	2,5227			
Költség a 113/D erdőrészletben			0	6162855

A Csesznek 0128/8 helyrajzi számú terület Csesznek 113/D erdőrészletben lévő faállományának értéke 3.166.839 Ft.

3.3. Az erdő forgalmi értékének meghatározása

Az adatok összesítése után a Csesznek 0128/8 helyrajzi számú, erdő művelési ágú terület számított forgalmi értéke:

- talaj hozadéki értéke: 1.624.396 Ft
- Csesznek 113/A részterület faállomány-értéke: 98.136 Ft
- Csesznek 113/D részterület faállomány értéke: 3.166.839 Ft
- **Számított forgalmi érték összesen: 4.889.371 Ft (1.850.142 Ft/ha).**

4. A Csesznek 0128/8 hrsz piaci értékének becslése

A számított forgalmi értéket számos tényező befolyásolhatja, melyek alapján az érték módosítható. Ezek például:

- alak, fekvés, elhelyezkedés: -5%
- domborzat és lejtésviszony:
- vízjárás rendezettsége:
- infrastruktúra, meglévő közművek:
- megvalósítható közművek:
- ülemszerű művelést szolgáló építmények:
- művelést gátló tereptárgyak:
- útviszonyok:
- kerítettség:
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:
- esztétikai benyomás:
- tápanyag gazdálkodás:
- természeti védettség:
- környezeti szennyezettség:
- gazdasági, ingatlanpiaci környezet: +25%
- 1/1 tulajdon +10%
- rendezetlen gazdálkodási viszonyok -5%
- **Összesen: +25%**

A Csesznek 0128/8 helyrajzi számú ingatlan becsült piaci értéke: $1,25 \times 4.889.371 \text{ Ft} =$

6.111.714 Ft (2.312.678 Ft/ha), azaz hatmillió-egyszáztizenegyezer-hétszáztizennégy forint.

Zirc, 2025. május 12.



Tátrai Gábor
egyéni vállalkozó
erdészeti, vadászati szakértő
reg szám. :XVII/1977/2/2010.

Csesznek 113/A fényképei





Cesznek 113/D fényképei







Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/31052/2024
2024.04.05

CSESZNEK
Külterület 0128/8 helyrajzi szám

Szektor: 53

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	terület ha m2	kat. t. jöv. k. fall.	alorészlet adatai	
				ter. kat. jöv.	ha m2 k. fall.
erdő	4	2.6427	11.89		

2. bejegyző határozat: 22447/2007.11.05A
Natura 2000 terület

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 52005/1995.08.30A
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: CSESZNER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8419 CSESZNER Vár utca 42.
törzsszám: 15431696

III R É S Z

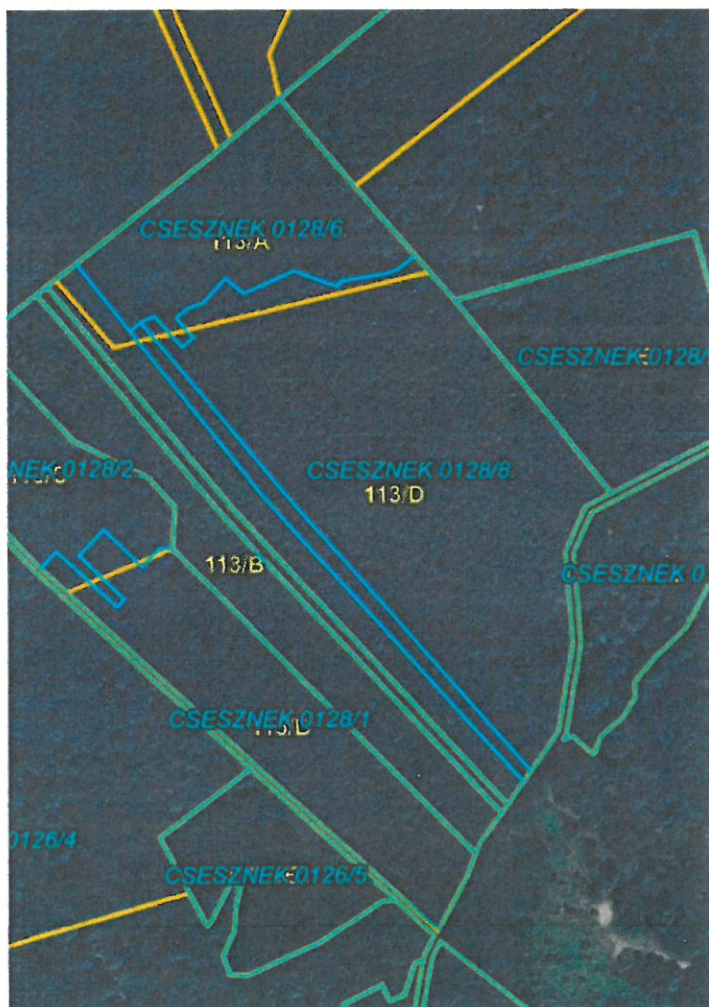
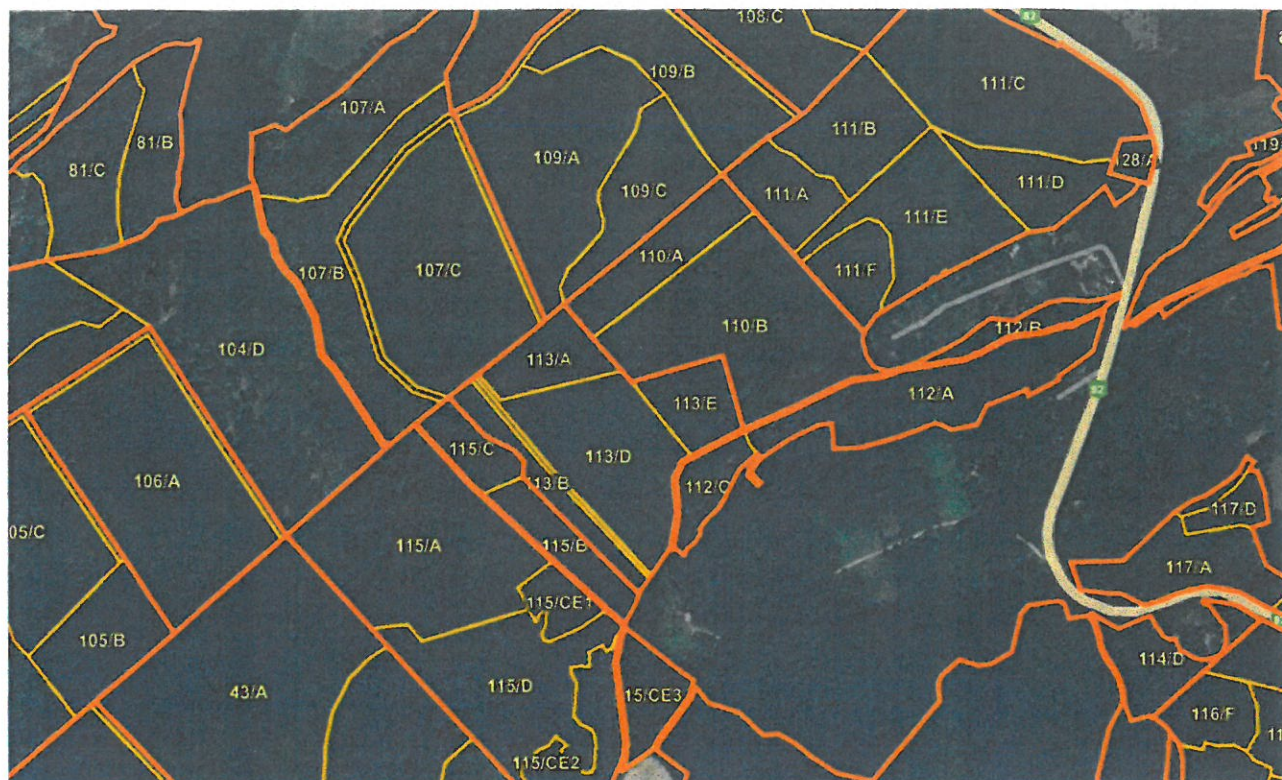
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42846/2003.06.18

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

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az
ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,
a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum
kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Országos Erdőállomány Adattár szerinti nyilvántartás



HIRDETMÉNY

Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Csesznek 0128/8 hrsz-ú 2,6427 ha térmértékű, erdő megnevezésű ingatlant jelenlegi állapotában versenyeztetési eljárás keretében meghirdeti értékesítésre.

Az ingatlanról az érdeklődőknek a polgármester ad tájékoztatást.

A versenyeztetési eljárás az alábbiak szerint történik:

A versenytárgyalás időpontja: 2025. június 23. hétfő, 13⁰⁰ óra.

Helyszíne: Csesznek Vár út 42. Faluház nagyterme.

Az ingatlan: fekvése külterület, jellege: temőföld (erdő).

Az erdőállomány jellemzői: értébecslében szerepeltek szerint, mely megtekinthető a hivatali időben a Bakonyszentkirályi Közös Önkormányzati Hivatal épületében: 8430 Bakonyszentkirály, Kossuth u. 69.

Az ingatlan értéke: 11.000.000.-Ft

Az eljárás szabályai:

- A liciteljáráson jelenléti ív készül, melyet a pályázókkal alá kell íratni a versenyeztetési eljárás előtt és után,
- A versenytárgyalás során az ár meghatározása emelkedő – kerek 10.000 Ft-ban meghatározva – formában valósul meg. A legmagasabb árajánlatot tevő nyeri a tárgyalást és szerez jogot a szerződés megkötésére
- az ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény alapján Magyar Államnak elővásárlási joga van, melyet a megkötött szerződést követően be kell szerezni
- A szerződés megkötésére a jogosultnak 8 nap áll rendelkezésére
- Ha a szerződés nem jön létre 8 napon belül, a 2. helyezettel köthető meg a szerződés
- A vételárát a győztes az önkormányzat számlájára kell megfizetnie
- Az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, ha az eljárás során olyan körülmények merülnek fel, melyek az értékesítés mellőzését teszik indokolttá.

A versenytárgyaláson való részvételt 2025. június 23. 10⁰⁰ óráig kell e-mailben a csesznekonkormanyzat@gmail.com e-mail címen jelezni.

Csesznek Községi Önkormányzat

Hirdetmények

Általános tartalom

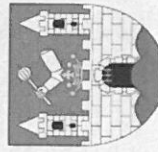
Képek és fájlok

Hirdetménytár

 [HIRDETMEY_0128_8_hrsz-u_erdo_ertekesites-1](#)

Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Csésznek 0128/8 hrsz-ú 2,6427 ha térmérékű, erdő megnevezésű ingatlan versenyeztetési eljárás keretében meghirdeti értékesítésre.

A letöltéshez kattintson ide!



- Adatvédelem
- Akadálymentesítési nyilatkozat
- Események
- Impresszum
- Helyek
- Oldalak
- Hírek

Jegyzőkönyv

Készült: a 2025. június 23-án 13⁰⁰ órai kezdettel tartott versenytárgyalásról

A versenytárgyalás helye: Faluház, Csesznek

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: a Csesznek 0128/8 hrsz-ú 2,6427 ha termértékű, erdő megnevezésű ingatlan értékesítésére meghirdetett versenytárgyalás, licit eljárás

A versenytárgyaláson 1 fő jelent meg, az ajánlat/
licitár: 11.000.000 Ft. Dr. Kábely Balázs az
ingatlant 11.000.000 Ft. árral ajánlott meg.
A versenytárgyaláson mindkét ajánlat nem érvényes
el, az ingatlant a hirdetésnapján eladták.
A versenytárgyalás 13¹⁰ órára bevégezték.

Kmf.

Dr. Kábely Balázs

Mezői S. János

Jelenléti ív
versenytárgyalás megkezdése előtt

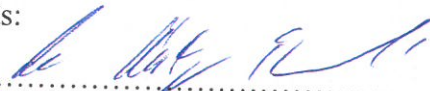
a 2025. június 23-án hétfőn 13⁰⁰ órakor megtartott versenytárgyaláson megjelentekről

Helyszín: Csesznek Vár út 42., Faluház

Név:

DR. RÁBELY BALÁZS
TIEBLUE'S JENATA
Grimenine! Baguette! Cito

Aláírás:


Tieblue's Jendly
Grimenel

Jelenléti ív
versenytárgyalás lezárása után

a 2025. június 23-án hétfőn 13⁰⁰ órakor megtartott versenytárgyaláson megjelentekről

Helyszín: Csesznek Vár út 42., Faluház

Név:

DR. RÁBELY BALÁZS

MEBLER S. DENÁTA

PRIMERICS BOGÁR ENIKŐ

Aláírás:



Mebler S. Denata

Primerics

3. melléklet a 5/2022.(V.11.) rendelethez

A versenyeztetési eljárás szabályai

- 1.) Az értékesítendő ingatlanokat a képviselő-testület határozatban jelöli ki.
- 2.) A versenyeztetési eljárást a Közös Önkormányzati Hivatal és azt az önkormányzat honlapján, a hirdetőtáblán teszi közzé. Országosan terjesztett kiadványban a képviselő-testület külön felhatalmazása alapján kerülhet sor közzétételre.
- 3.) A versenyeztetési eljárásra a hirdetmény megjelenését követően legkorábban az 5. napon kerülhet sor.
- 4.) Az ingatlant az érdeklődőknek a polgármester mutatja be, az ajánlatot folyamatosan tehetik meg a pályázók.
- 5.) Az ingatlan értékesítésére, indokolt esetben, - amennyiben az önkormányzat pénzügyi helyzete sürgőssé teszi, vásárolt ingatlan esetén a vételárat jelentősen meghaladó árajánlat esetén, összehasonlító árakat lényegesen meghaladó árajánlat esetén- legalább három ajánlattevő esetén a legkedvezőbb ajánlattevő részére versenyeztetési eljárás nélkül kerülhet sor.
- 6.) Az értékesítési célt szolgáló, vagy értékesítési célra vásárolt vagyonok esetén egy ajánlattevő esetén is megvalósítható az értékesítés.
- 7.) A versenyeztetési eljárásra tájékoztatót kell készíteni, mely tartalmazza az ingatlan bemutatását, a fontos tudnivalókat, az ingatlan értékének meghatározását, az eljárás szabályait. A liciteljáráson jelenléti ív készül, melyet a pályázókkal alá kell íratni a versenyeztetési eljárás előtt és után, a tájékoztatóban foglaltak és az eljárás tudomásul vételének céljából.
- 8.) Az elővásárlási jog jogosultját a licit eljárás megindítása előtt írásban fel kell hívni jogának gyakorlására.
- 9.) A versenyeztetési eljárás során az ajánlatok biztosítékként bánatpénz kérhető, amelyet a pályázó készpénzben befizetni köteles az önkormányzat pénztárában.
- 10.) A biztosítékot a győztes pályázó a vételárban beszámíthatja, míg a többi pályázó az eljárás befejezése után készpénzben visszakapja.
- 11.) A versenytárgyalás során az ár meghatározása emelkedő – kerek 10.000 Ft-ban meghatározva – formában valósul meg. A legmagasabb árajánlatot tevő nyeri a tárgyalást és szerez jogot a szerződés megkötésére.
- 12.) Ha elővásárlási joggal terhelt az ingatlan, azt a versenytárgyalás kiírásakor is közölni kell, és a jogosult a legmagasabb ár tekintetében köteles nyilatkozni joga gyakorlásáról.
- 13.) A szerződés megkötésére a jogosultnak 8 nap áll rendelkezésére.
- 14.) Ha a szerződés nem jön létre 8 napon belül, a 2. helyezett köthető meg a szerződés, ha ez is meghiúsul, új eljárást kell lefolytatni. Ezt a körülményt az eljárás során ismertetni kell.
- 15.) Amennyiben a szerződés a licit eljárás első helyezettjével annak hibájából nem jön létre, a befizetett biztosítékot nem követelheti vissza.
- 16.) A vételárat a győztes az önkormányzat számlájára kell teljesíteni.
- 17.) Az önkormányzat a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, ha az eljárás során olyan körülmények merülnek fel, melyek az értékesítés mellőzését teszik indokolttá. E körülményt a hirdetésben és az eljárás során az érintettekkel közölni kell.