

03/196-7/2026

Ajánlati összesítő

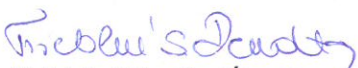
A „Vár út 40-42. házszám előtti támfal, utcai járda és vízelvezető árok felújítás” tárgyú beszerzésre az alábbi ajánlatok érkeztek.

Cég neve	Munkanem	Mennyiség	Egységár	Összesen
Fülöp Zoltán ev.	Támfal, utcai járda és vízelvezető árok felújítás	Egyösszegű ajánlat		Br.9 748 520 Ft
Papatyi-General Kft.	Támfal, utcai járda és vízelvezető árok felújítás	Egyösszegű ajánlat		Br.9 997 694 Ft
Geoda 2013 Kft.	Támfal, utcai járda és vízelvezető árok felújítás	Egyösszegű ajánlat		Br.10 004 171 Ft

Mindhárom árajánlat megfelel a műszaki-szakmai követelményeknek.

Javaslom, hogy az eljárás nyertesének a legalacsonyabb/legkedvezőbb ajánlatot adó Fülöp Zoltán ev-t jelöljük meg.

Kelt, Csesznek, 2026. április 17.


Triebné Stanka Éva Renáta
polgármester



ELŐTERJESZTÉS

A Csesznek Községi Önkormányzat által civil szervezetek részére 2026. évben nyújtandó támogatásokról.

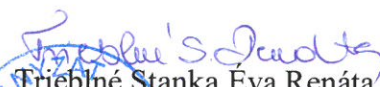
Készült: Csesznek Községi Önkormányzat 2026. áprilisában döntésre javasolt témakörökhöz.

Készítette: Adamik Anna igazgatási ügyintéző

A támogatásra javasolt civil szervezetek és a javasolt támogatási összegeket az alábbi táblázat tartalmazza:

Pályázó /támogatást kérő	2025. évi támogatás	2026. évi igényelt támogatás
Vámhegy Egyesület	----	150 eFt
Bakonyoszlapi Önkéntes Tűzoltó Egyesület	----	150 eFt

Csesznek, 2026. április 20.


Frieblné Stanka Éva Renáta
polgármester



Értékelési Szakvélemény



8419 Csesznek, Totya utca. Hrsz.: 225

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékbecslő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2026. április 21.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	2
1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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. ÉRTÉKEKELÉS	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

- Adóföldkönyvi kivonat

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.: **225**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő telek területe: **419 m²**
Felépítmény (nettó): **0 m²**
Felépítmény hasznos (redukált): **0 m²**
Telek közmű-ellátottsága: **Közmű nélküli**
Övezeti besorolás: **Z-0 (Zöldterület)**

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Csesznek, Totya utcában elhelyezkedő, 225 hrsz-ú beépítetlen terület forgalmi értékének a meghatározása**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés**
Értékelés fordulónapja: **2026. 04. 02.**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:</i>	1.332.000 Ft, azaz Egymillió-háromszázharminckétezer forint
--	--

Veszprém, 2026. 04. 21.

Készítette:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Csesznek Község Önkormányzata 2026.03.26-án bízott meg a **8419 Csesznek, Totya utcában lévő, 225 hrsz-ú, 419 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 2026.04.02-án végeztem el.

A helyszínen a terület adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. Az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk 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:

- Adóföldkönyvi kivonat

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Település	: Csesznek
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 225
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület nagysága	: 419 m ²
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. III/2. Vezetékjog. Az okirat és vázrajz szerinti tartalommal az MKEH-SZFMMBH/5564-2/2010/MU számú jogerős határozat alapján 15 m ² -re. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Csesznek 428 fős község a Bakonyban található, Zircről 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 trencsényi ispán, IV. Béla király kardhordozója, a gróf Csesznek 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.

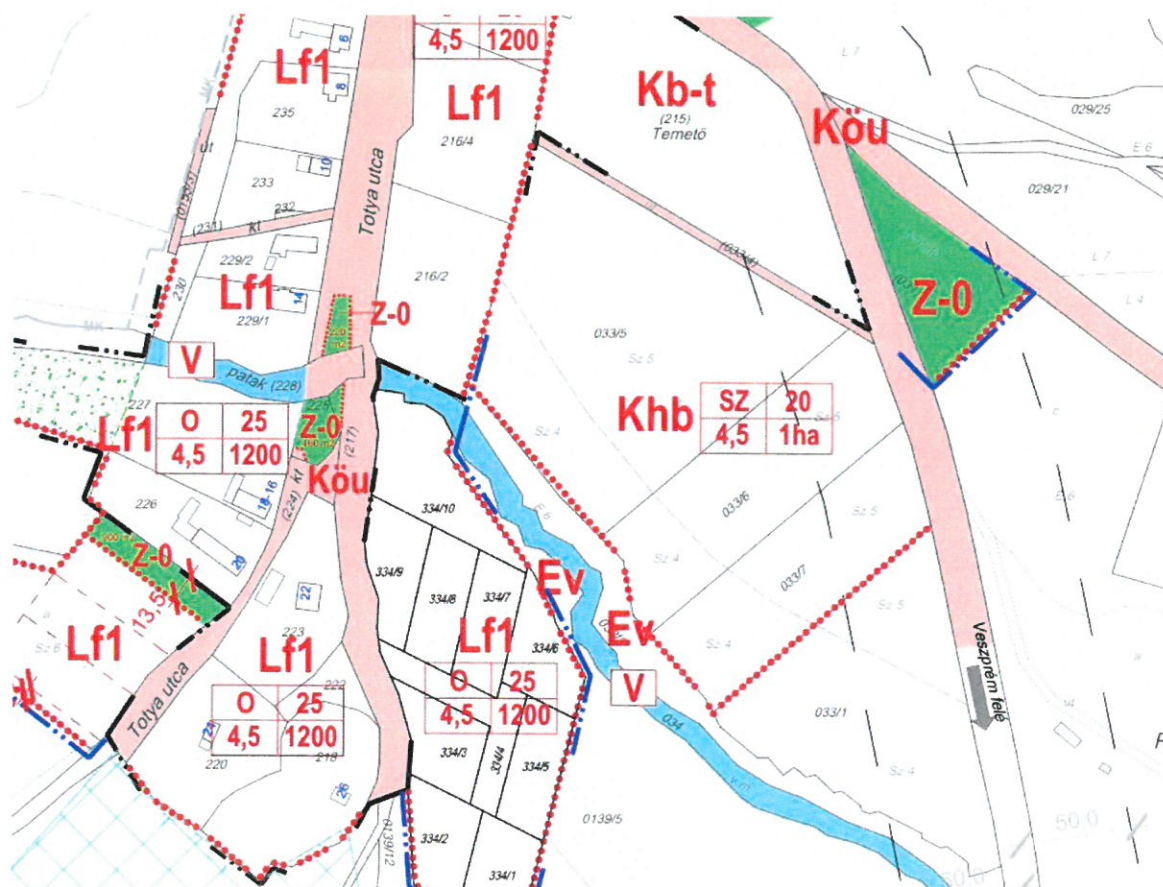
Az értékelt beépítetlen terület Csesznek község központjától kb. 700 m-re D-i irányban, családi házas beépítésű, falusias lakóövezetben a Totya utcában helyezkedik el. Megközelíthető egy nyomsávós aszfaltos úton. A környék infrastrukturális ellátottsága közepes.

Az értékelt 419 m² nagyságú szabálytalan alakú kerítetlen terület a Totya utcában helyezkedik el. A környék rendezett, lakóházakkal beépített. Közvetlen környezetében családi házak, üres telkek, patak található. A terület É-D-i tájolású. A területe enyhén lejtős terepfelszínű, lankás, füves, gazos, lombhullató fákkal, bokrokkal beültetett. Az ingatlanon felépítmény nincs. A rendezési terv szerint a terület nem beépíthető, ami értékcsökkentő tényező.

A területen nincs közmű, a közművek elhelyezkedését az alábbi közműtérkép szemlélteti:



A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlan Zöldterület (Z-0) 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:	419 m ²
Beépítettsége/ beépíthetősége:	0 % / 0%
Alakja:	Szabálytalan alakú
Övezeti besorolása:	Z-0 (Zöldterület)
Domborzati viszonyai:	Enyhős lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Közmű nélküli
Felosztása/növényzete:	Füves, gazos, lombhullató fákkal, bokrokkal beültetett
Kerítés/terepárgyak:	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 2026. április 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	Totya utca	Dózsa György utca	Dózsa György utca	Belterület
Eladás/kínálat ideje		2024.04. hó	2024.06. hó	2025.03. hó
Ingatlan leírása	Aszfaltos úton megközelíthető, szabálytalan alakú, enyhén lejtős terepfelszínű, kerítetlen, Várpanorámas, közmű nélküli terület. Beépíthetőség: 0%.	Aszfaltos úton megközelíthető, összközműves, belterületi építési telek.	Aszfaltos úton megközelíthető, összközműves, belterületi építési telek.	Lakóház építésére szolgáló terület.
Az ingatlan redukált nettó alapterülete /m ² /	419	11 940	2 877	2 090
Eladási vagy kínálati ár (nettó)		41 664 880 Ft	12 000 000 Ft	2 884 200 Ft
Fajlagos alapterületi ár		3 490 Ft	4 171 Ft	1 380 Ft
Elhelyezkedési index		0%	0%	0%
Árváltozás korrekció		10%	10%	5%
Telekméret korrekció		35%	10%	10%
Közművek miatti korrekció		-20%	-20%	0%
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%
Várpanoráma miatt		5%	5%	5%
Megközelíthetőség miatt		0%	0%	-10%
Összehasonlító korrekciók összesen		20%	-5%	0%
Számított fajlagos érték	3 180 Ft	4 187 Ft	3 962 Ft	1 380 Ft
Értékmeghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	3 180	Ft/m²		
A piaci érték összesen:	419	X	3 180	1 332 000 Ft

A felhasznált adatok forrása: NAV adatbázis

A megállapított érték ÁFA nélkül értendő.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a **8419 Csesznek, Totya utcában** elhelyezkedő **225 helyrajzi számú 419 m2** nagyságú **beépítetlen terület** becsült aktuális forgalmi értékét kerekítve:

1.332.000 Ft,
azaz **Egymillió-háromszázharminckétezer forintban** határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8419 Csesznek, Totya utcában** található, **225 hrsz-ú, 419 m2** nagyságú terület **2026. 04. 02.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **aktuális forgalmi értéke:**

1.332.000 Ft,
azaz **Egymillió-háromszázharminckétezer forint.**

Veszprém, 2026. 04. 21.

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

FOTÓK



Aszfaltos Totya utca



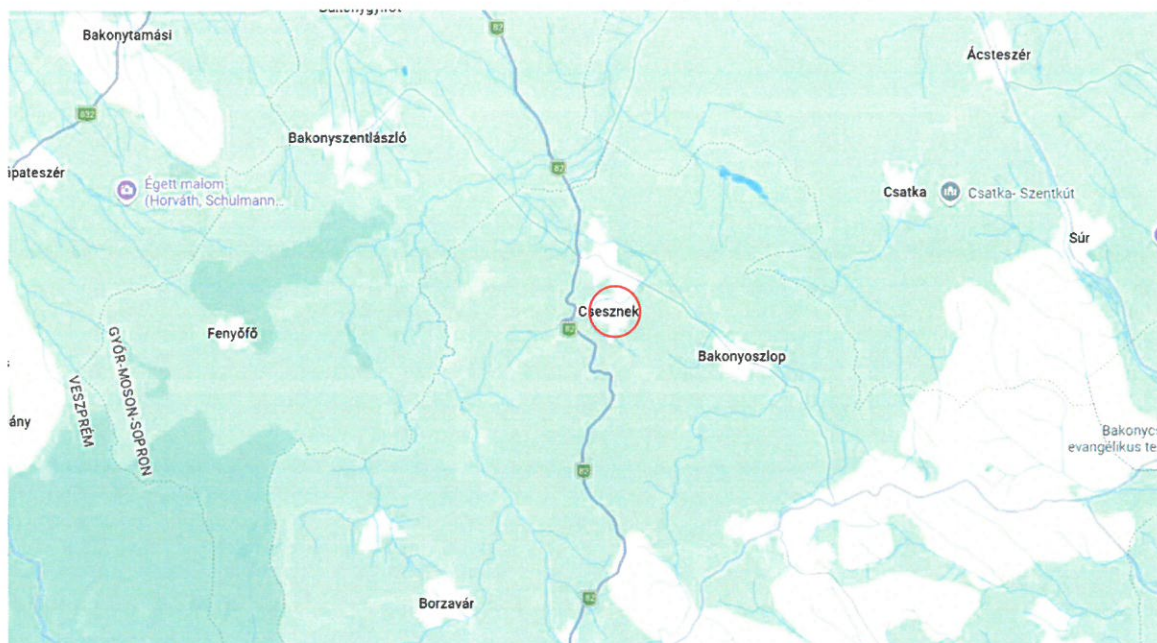
Környezet

Várpanoráma a telekről



Értékelt, szabálytalan alakú, enyhén lejtős terepfelszínű, kerítetlen, közmű nélküli zöldterület

TÉRKÉPEK



Csesznek község elhelyezkedése Veszprém vármegyében



Értékelt zöldterület elhelyezkedése Csesznek településen



Értékelt zöldterület elhelyezkedése Csesznek műholdtérképén

HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

225/

. kivett 0.0419 0.00
beépítetlen terület

ÖSSZESEN: 0.0419 0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 52005/1995.08.30A

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: jogutódlás

Név: CSESZNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8419 CSESZNEK, Vár utca 42.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 42846/2008.06.28

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 30527/2/2011.01.11

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ

RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Szöveg: Az okirat és vázrajz szerinti tartalommal az MKEH-SZFMMBH/5564-2/2010/MU számú jogerős határozat alapján 15 m2-re