

Előterjesztés

Tárgy: Az anyakönyvi eljárás egyes díjairól szóló 7/2017.(V.19.) önkormányzati rendelet módosítása

Készült: Cseszneki Képviselő-testület 2023. november 7-i ülésére

Előadó: Gyimesiné B. Enikő jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az anyakönyvi eljárás egyes díjairól szóló helyi rendeletet a képviselő-testület 2017. májusában alkotta meg, majd 2019-ben és 2020-ban módosította.

Az anyakönyvi eljárásokról szóló 2010. évi I. törvény 96.§-ának felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendeletben állapítja meg a hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő házasságkötés esetén a többlétszolgáltatás ellentételezéseként az önkormányzat részére, valamint az anyakönyvvezető részére fizetendő díj mértékét.

A hatályos rendelet a módosító rendelet szerint egy ponton módosulna.

Előzetes hatásvizsgálat a rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § szerint a rendelet-tervezet várható hatásai az alábbiak.

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: A házasságkötések ünnepélyes körülmények között zajlanak.
2. Környezeti, egészségi következménye: nincs
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A díj módosulása az adminisztratív terheket nem emeli.
4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye: A rendelet megalkotására az anyakönyvi eljárásokról szóló 2010. évi I. törvény 96. § ad felhatalmazást.
5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek: Az eddigiekhez képest nem kíván többlet személyi feltételt. Az önkormányzat költségvetésében biztosított a fedezete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-Testület, hogy tárgyalja meg az anyakönyvi eljárásról szóló rendelet-tervezetet és döntsön az elfogadásról.

Csesznek, 2023. november 2.


Gyimesiné Bognár Enikő
jegyző



Csesznek Község Önkormányzata Képviselő-testületének ./2023.(XI...) önkormányzati rendelete

az anyakönyvi eljárás egyes díjairól szóló 7/2017.(V.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az anyakönyvi eljárásokról szóló 2010. évi I. törvény 96. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

1. §

Az anyakönyvi eljárás egyes díjairól szóló 7/2017.(V.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Hivatali helyiségben házasság munkaidőn kívül történő kötése esetén a többlétszolgáltatás ellentételezéseként 25.000,-Ft mértékű díjat kell fizetni.”

2. §

A Rendelet 4. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„4.§

A hivatali munkaidőn kívül történő házasságkötésben közreműködő anyakönyvvezetőt választása szerint a köztisztviselők jogállásáról szóló törvényben meghatározott szabadidő egésze vagy egy része helyett díjazás illeti meg, melynek mértéke:

- a) hivatali helyiségben, hivatali munkaidőn túl bruttó 15.000,-Ft,
- b) hivatali helyiségen kívül, hivatali munkaidőben, vagy hivatali munkaidőn túl bruttó 25.000,-Ft eseményenként.”

3. §

Jelen rendelet 2023. december 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Trieblné Stanka Éva Renáta
polgármester

Gyimesiné Bognár Enikő
jegyző

Kihirdetve: 2023. november ...

Gyimesiné Bognár Enikő
jegyző

CSESZNEK KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

ÉVES ELLENŐRZÉSI TERV 2024.

I.

Az ellenőrzési terv elkészítése során felhasznált kimutatások, elemzések és egyéb dokumentumok felsorolása

Jelen, 2024. évi belső ellenőrzési terv elsősorban a 2024. évi belső ellenőrzési tervet megalapozó kockázatelemzés alapján készült, amelynek során a belső ellenőrzés stratégiai terve, illetve a korábbi években elvégzett belső ellenőrzések megállapításai, a Polgármesterrel és a Jegyzővel folytatott interjúk, a testületi döntések, valamint külső – különös tekintettel az Állami Számvevőszékre és a Magyar Államkincstárra – ellenőrzést végző szervek által prioritásként kezelt feladatok figyelembevételére is sor került. Jelen ellenőrzési terv tartalmazza az irányított költségvetési szervek éves ellenőrzését.

Az ellenőrzési tervet megalapozó elemzések és a kockázatelemzés eredményének összefoglaló bemutatása

Csesznek Községi Önkormányzat 2024. évi belső ellenőrzési tervének összeállításakor a stratégia kiinduló pontja, hogy a belső ellenőrzésnek hozzáadott értéket kell teremtenie. Ez a hozzáadott érték a gazdálkodás jobb átláthatóságának megteremtésével, a legjobb gyakorlatok népszerűsítésével és a megalapozott javaslatok végrehajtásával teremthető meg.

Cél továbbá a belső ellenőrzés, mint tevékenység hozzáadottérték-növelő hatásának tudatosítása, annak elérése, hogy a belső ellenőrzés a felelős irányítás részeként, illetve egyik fontos elemeként működjék. További célunk, hogy a belső ellenőrzés és eredménye az azt megillető szinten beépüljön, elismerésre kerüljön a feladatrendszerben.

Csesznek Községi Önkormányzat a jogszabályokban meghatározott, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben rögzített kötelező és az általa önként vállalt feladatok végrehajtása tekintetében, a hatékony gazdálkodás megvalósítását tűzte ki célul.

Mindennek elérése érdekében kiemelt cél a folyamatosan változó jogszabályi környezet és **Csesznek Községi Önkormányzat** működési összhangjának megteremtése, a vagyonvédelem, a szabályozott működés elősegítése a belső ellenőrzés eszközével.

Jelen éves ellenőrzési terv ezzel összehangoltan, a vonatkozó jogszabályban meghatározott kockázatelemzés alapján felállított prioritások és a rendelkezésre álló erőforrások figyelembevételével készült el.

Bakonyszentkirályi Közös Önkormányzati Hivatal a hatékonyságra figyelemmel nem foglalkoztat belső ellenőrt, ezért ezen kötelezettségét külső szolgáltató látja el.

A kockázati megítélést a belső ellenőrzés a Belső Ellenőrzési Kézikönyv, valamint az IIA Standardok figyelembevételével

- a belső kontrollrendszer,
- az Önkormányzat célkitűzéseinek és stratégiájának, s a vezetés elvárásainak megismerése,
- az azonosított és a működés szempontjából fontosabb folyamatok átvilágítása és
- a vezetéssel egyeztetett ellenőrzési fókusz alapján kiválasztott kockázati elemek értékelése határozta meg.

Az ellenőrzési terv előkészítése során interjúk kerültek lefolytatásra a vezetőkkel, s az ennek során megfogalmazott javaslatok és a korábbi években lefolytatott ellenőrzések, valamint az ezekre készített Intézkedési tervek figyelembevételével készült el a kockázatelemzés, s eredményeként az alábbi terv.

Csesznek Községi Önkormányzat környezeti kockázati megítélése a rendelkezésre álló információkon alapul.

A kockázatelemzési folyamat eredményeként azonosításra, elemzésre, rangsorolásra és dokumentálásra kerültek a szervezet részfolyamataiban rejlő kockázatok. A kockázatelemzés alapján megismertük azokat az információkat, amelyek a belső ellenőrzési tevékenységek (konkrét ellenőrzések) előkészítéséhez szükségesek.

Figyelemmel a belső kontrollrendszer kialakítása és működtetése részfolyamat magas kockázati értékére, valamint az ellenőri tapasztalatok, illetve a vezetői egyeztetések eredményeként a 2024. évi belső ellenőrzési tervben vizsgálatként az alábbi ellenőrzések kerültek megfogalmazásra.

A bizonyosságot adó tevékenységhez rendelkezésre álló és a szükséges ellenőri kapacitás tervezése

Mivel külső szolgáltató látja el a belső ellenőrzési feladatokat, ezért a belső ellenőrzésre vonatkozó humán erőforrás-gazdálkodással kapcsolatos szabályok kialakítása a külső szolgáltató feladata.

Figyelemmel a külső szolgáltató bevonására az ellenőrzésekre fordított kapacitás és a képzésekre fordított kapacitás meghatározása nem szükséges.

A tanácsadói tevékenységhez, a soron kívüli ellenőrzésekhez, a képzésekhez és az egyéb tevékenységekhez szükséges kapacitás

Soron kívüli ellenőrzésre és a tanácsadásra tervezett idő és a belső ellenőrzési vezetői feladatellátásra tervezett idő: **6 belső ellenőri nap, amelyből a soron kívüli vizsgálatra tervezett idő: 2 belső ellenőrzési nap**

A tanácsadásnak kiemelt jelentősége van a belső kontrollrendszer kialakítása és működésének folyamatos nyomon követése miatt.

Az irányított költségvetési szervek éves ellenőrzésével kiegészített tervezett feladatok felsorolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

Dátum: Szombathely, 2023. október 24.

Készítette:



.....
Dr. Hosszuné Szántó Anita
belső ellenőrzési vezető

II.

A 2024. évi belső ellenőrzési tervről a jegyző véleménye

Csesznek Községi Önkormányzat 2024. évi belső ellenőrzési terve a stratégiai terv és a kockázatelemzés alapján felállított prioritásokon alapul.

A költségvetési szervek belső kontrollrendszeréről és belső ellenőrzéséről szóló 370/2011. (XII. 31.) Kormány rendelet 31. § előírta a tárgyévét követő évre vonatkozó éves ellenőrzési tervkészítési kötelezettséget, továbbá meghatározta az éves ellenőrzési terv tartalmát.

A környezeti kockázati megítélést a rendelkezésre álló információk alapján hajtotta végre a belső ellenőrzés.

Jelen Éves Ellenőrzési Terv a belső ellenőrzési vezető által elkészített kockázatelemzés alapján felállított prioritások és a belső ellenőrzés rendelkezésére álló erőforrások figyelembevételével, a Stratégiai Ellenőrzési Tervvel összhangban került összeállításra.

A 2024. évi munkaterv összeállításához súlyponti elem az ellenőrzések eredményeként átfogó és megbízható kép kialakítása **Csesznek Községi Önkormányzat** működéséről, az eszközökkel és forrásokkal való gazdálkodásról.

Csesznek Községi Önkormányzat tevékenységei közül elsődlegesen azok a folyamatok és tevékenységek kerültek kiválasztásra, amelyekben forráshiány, jogszabályváltozás, emberi erőforrás kockázatok előfordultak.

Dátum:

.....
jegyző

Jóváhagyta: **Csesznek Községi Önkormányzat Képviselő-testülete**
számú határozatával.

.....
polgármester

.....
jegyző

1. számú melléklet:

Az irányított költségvetési szervek éves ellenőrzésével kiegészített tervezett feladatok felsorolása

Sorszám	Az ellenőrzés tárgya	Az ellenőrzés célja, módszerei, ellenőrizendő időszak	Azonosított kockázati tényezők	Az ellenőrzés típusa	Az ellenőrzött szerv, szervezeti egység	Az ellenőrzés tervezett ütemezése	Az ellenőrzésre fordítandó kapacitás (ellenőri nap)
1.	Közzétételi kötelezettség teljesítésének vizsgálata	Az ellenőrzés célja: annak vizsgálata, hogy a honlapon megtalálhatóak-e a kötelezően közzéteendő adatok az Infotv. és egyéb jogszabályok alapján. Az ellenőrzés módszerei: közvetlen megfigyelésen alapuló ellenőrzés, web oldalon közzétett adatok elemzése Az ellenőrizendő időszak: aktuális időszak	1. jogszabályi előírások nem teljesítése 2. speciális szakértelem hiánya	teljesítmény ellenőrzés	Csesznek Községi Önkormányzat	2024. március 1. - 2024. július 31.	külső szakértő által meghatározott

Csesznek Község Önkormányzatának képviselő-testülete részére

Bakonyszentkirályi Községi Önkormányzat		
Érkezett: 2023. november 07. nap		
Szám:	Melléklet:	
BKCH/VG8-2/2023		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		Gyuri

Tisztelt Képviselő-testület!

Szeretném a Cseszneken működő vállalkozásom tevékenységi körét bővíteni, amihez területet kerestem a településen. Így találtam meg a Vasút utca, 312 helyrajzi szám alatti piciteltet, amely az önkormányzat tulajdonában van és amelyre 2023 áprilisától hosszú távú bérleti szerződést kötöttünk.

A telken semmilyen közmű nem került kiépítésre. A területet benőtte a gyom, bodza, akác, amelyet azóta már sikerült kitisztítani.

Közben a szálláshely kialakításához több szakértő is megvizsgálta a helyszínt és készülnek a tervek. Ennek az eljárásnak a bonyolultsága miatt, a könnyebb kivitelezés és a hosszú távú tervek miatt szeretném a területet megvásárolni.

Kérem a tisztelt Képviselő Testületet járuljon hozzá az értékesítéshez!

Csesznek, 2023. 11. 03.

Triebl Levente

Triebl Levente

Értékelési Szakvélemény



8419 Csesznek, Farkashegyi utca Hrsz.: 312

Készítette:

Kocsis Csaba
Ingatlan értékecselő
Nyilvántartási szám: I/194.

Veszprém, 2023. október 30.

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	13

M E L L É K L E T E K

- E hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
- E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Csesznek**
Utca, házszám: **Farkashegyi utca**
Irányítószám: **8419**
Hrsz.: **312**

TULAJDONVISZONYOK

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

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelendő telek területe: 497 m²
Felépítmény (nettó): 0 m²
Felépítmény hasznos (redukált): 0 m²
Telek közmű-ellátottsága: Közmű nélküli
Övezeti besorolás: Vt1 (Településközpont terület)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Csesznek, Farkashegyi utcában lévő 312 hrsz-ú beépítetlen terület forgalmi értékének a meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló megközelítés
Értékelés fordulónapja: 2023. 10. 12.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Értékelt ingatlan aktuális forgalmi értéke:</i>	2.200.000 Ft, azaz Kétmillió-kétszázezer forint
--	--

Veszprém, 2023. 10. 30.

Készítette:

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Csesznek Község Önkormányzata 2023.10.09-én bízott meg a **8419 Csesznek, Farkashegyi utcában lévő, 312 hrsz-ú, 497 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 2023.10.12-én 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:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2023.04.12)
- E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat (2023.04.12)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap kelte: 2023.04.12.

Település	: Csesznek
Besorolás	: Belterület
Helyrajzi szám	: 312
Megnevezése	: Kivett beépítetlen terület
Terület nagysága	: 497 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 a vázrajz szerinti tartalommal az MKEH-SZFMMBH/5564-2/2010/MU számú jogerős határozat alapján 23 m ² -re. Jogosult: E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati ZRt.

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Csesznek 542 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. 500 m-re DNy-i irányban, családi házas beépítésű, falusias és településközponti övezetben a Farkashegyi utcában helyezkedik el. Megközelíthető közepes minőségű aszfaltos úton. A környék infrastrukturális ellátottsága jó.

Az értékelt 497 m² nagyságú szabálytalan alakú saroktelek a Farkashegyi utcában helyezkedik el. A környék rendezett, lakóházakkal beépített. Közvetlen környezetében családi házak épültek. A terület ÉNy-DK-i tájolású, ÉNy-i utcára nyitott. A jobb oldali szomszéd felől fakerítéssel kerített, másutt kerítetlen. A bal oldali kerítés építése folyamatban. A telek végében az Aranyos-patak csordogál. DK-i irányban lejtős terepfelszínű, füves, gázos, földes, diófával, fenyőfával, bokrokkal beültetett. Az ingatlanon felépítmény nincs.

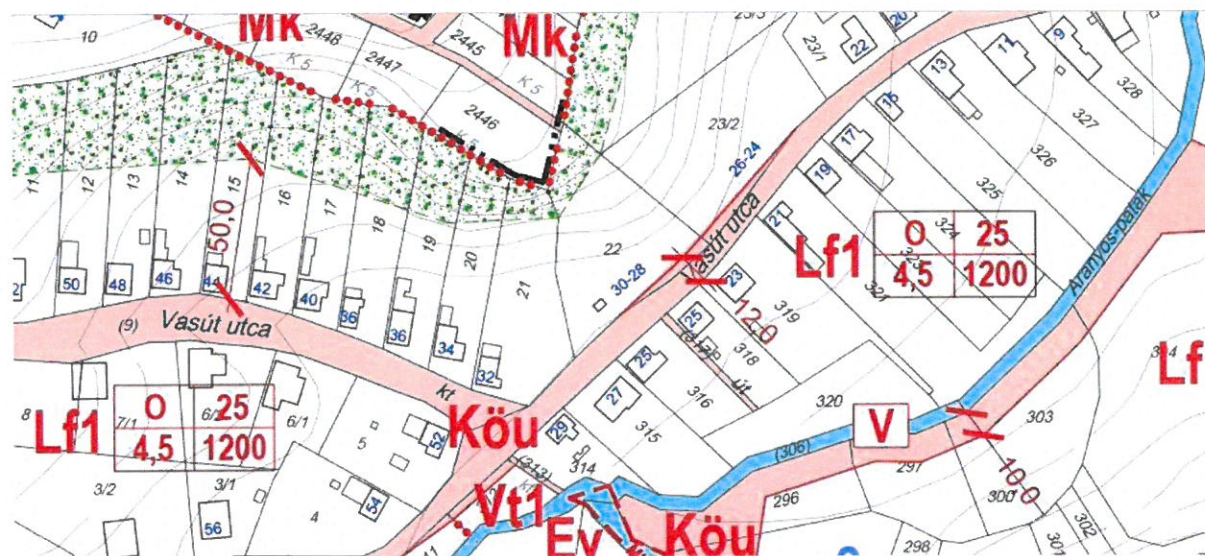
A víz-, villany-, csatorna közműveket a jelenlegi bérlő vezette be. Az értékelés közmű nélküli állapotra készül. A telek mellett bal oldalt keskeny (313 hrsz-ú) út vezet a Kőmosó-szurdok, a Vár és a Zsidó temető felé.

A helyi építési szabályzat szerint a pataktól 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.

A közművek elhelyezkedését az alábbi közműterkép szemlélteti



A jelenleg hatályos rendezési terv szerint az ingatlan **Településközpont terület (Vt1)** övezetbe tartozik.



16. Településközpont terület (Vt)

16.§ (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető főépület:

- lakó,
 - igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport,
- rendeltetést tartalmazhat.

- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el.
- (5) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t
- helyezhető el.
- (6) A patakokkal érintkező telkek beépítésénél figyelembe kell venni a 13.§ (16) bekezdése szerinti feltételeket is.
- (16) A Cuha patak mentén 6,0-6,0 m, az egyéb vízfolyásoknál 3-3 m széles parti sávot mederfenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezen parti sávon belül építményt létesíteni nem lehet.

2. táblázat

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1. Vt 1	O	40	6,0	800	30
2. Vt 2	SZ	30	7,5	2000	30

Telekingatlan

Értékelt terület:	497 m ² ebből beépíthető 419 m ²
Beépítettség/ beépíthetősége:	0 % / 40%
Alakja:	Szabálytalan alakú
Övezeti besorolása:	Vt1 (Településközpont terület)
Domborzati viszonyai:	Lejtős terepfelszín
Közműellátottsága:	Közmű nélküli
Felosztása/növényzete:	Füves, gazos, földes, diófával, fenyőfával, bokrokkal beültetett
Kerítés/tereptárgyak:	Bal oldalt fakerítéssel kerített, jobb oldalt a kerítés készítés folyamatban, utcafronton és hátul kerítetlen. A telek végében az Aranyos-patak csordogál

Az érték megállapítása a Megbízó kérésére közmű nélküli állapotra és a bal oldali kerítés figyelembevételével 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 lévők 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. október 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.

Az értébecslés elkészítéséhez 2023.04.12-i keltezésű tulajdoni lapot és térképmásolatot kaptam. Az azóta történt bejegyzésekért, változásokért, az ingatlan értékét befolyásoló tényezőkért a felelősséget nem vállalom.

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	Farkashegyi utca	Dózsa György utca	Vasút utca	Jókai Mór utca
Eladás/kínálat ideje		2023.08. hó	2023.10. hó	2023.10. hó
Ingatlan leírása	Aszfaltos úton megközelíthető, szabálytalan alakú, lejtős terepfelszínű, részben kerített, közmű nélküli építési telek. Közművek az utcában.	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 /	497	1 485	12 308	1 139
Eladási vagy kínálati ár (nettó)		5 000 000 Ft	50 000 000 Ft	9 900 000 Ft
Fajlagos alapterületi ár		3 367 Ft	4 062 Ft	8 692 Ft
Elhelyezkedési index		0%	0%	0%
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Telekméret korrekció		15%	30%	5%
Közművek miatti korrekció		-20%	0%	-10%
Beépíthetőség, hasznosíthatóság		-10%	-10%	-10%
Kínálat miatti korrekció		0%	-10%	-15%
Megközelíthetőség miatt		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen		-15%	10%	-30%
Számított fajlagos érték	4 470 Ft	2 862 Ft	4 469 Ft	6 084 Ft
Értékmeghatározás:				
Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határoztam meg:				
Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke:	4 470	Ft/m²		
A piaci érték összesen:	497	X	4 470	2 200 000 Ft

A felhasznált adatok forrása: Internet.

A megállapított érték ÁFA nélkül értendő.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Mindezek eredményeként a **8419 Csesznek, Farkashegyi utcában** elhelyezkedő **312 helyrajzi számú 497 m²** nagyságú **beépítetlen terület** becült aktuális forgalmi értékét kerekítve:

2.200.000 Ft,

azaz **Kétmillió-kétszázezer forintban** határoztam meg.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **8419 Csesznek, Farkashegyi utcában** található, **312 hrsz-ú, 497 m²** nagyságú terület **2023. 10. 12.-i** fordulónapra érvényes tehermentes **aktuális forgalmi értéke:**

2.200.000 Ft,

azaz **Kétmillió-kétszázezer forint.**

Veszprém, 2023. 10. 30.

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

FOTÓK



Farkashegyi utca, környezet



**Értékelt telek mellett húzódó 313 hrsz-ú
Kőmosó-szurdok felé vezető közterület**

Utcanev tábla



Bal oldali szomszédos családi ház

Jobb oldali szomszédos családi ház



Értékelt, lejtős terepfelszínű, részben kerített terület



Füves, gazos, gyümölcsfákkal, bokrokkal beültetett telek



Vízvezető árok a telken

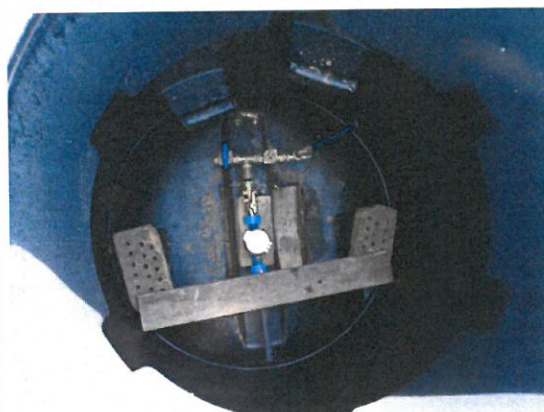
Erősen lejtős terepfelszínű telek



Telek végében csordogáló Aranyos-patak



Magasfeszültségű villanyóra szekrény a telek előtt

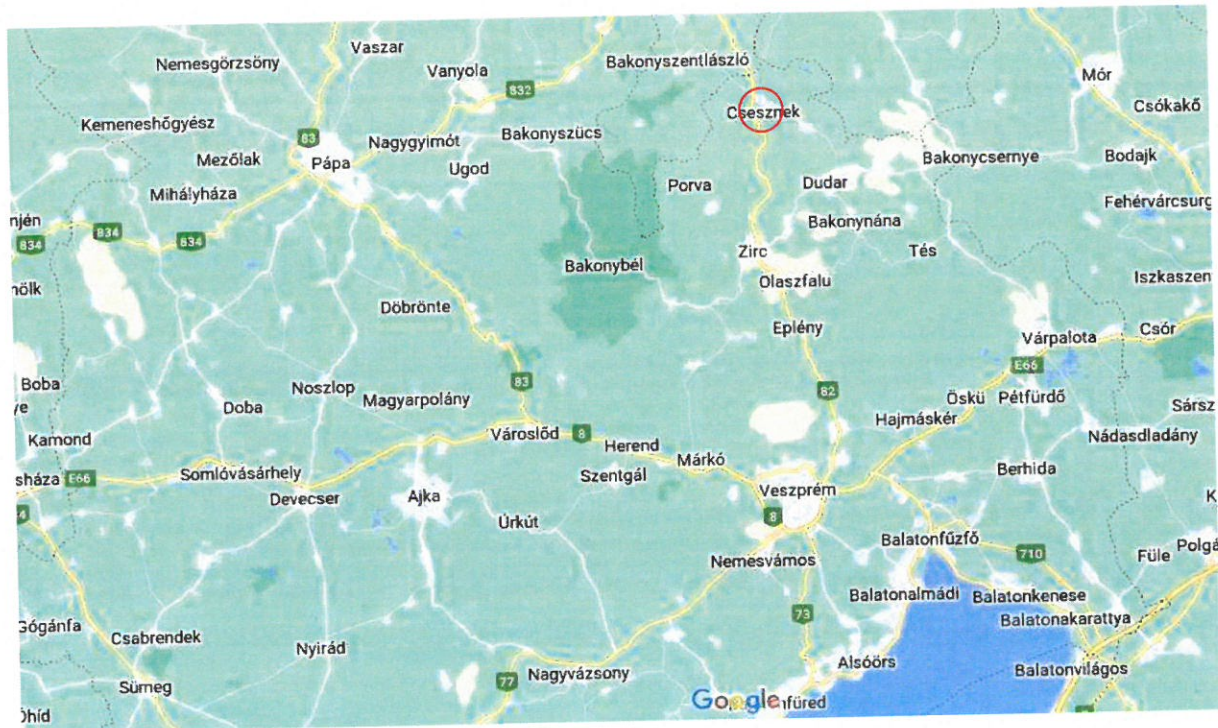


A bérlő által bevezetett villany-, és vízközművek az értékelt telken



A bérlő által bevezetett csatorna közmű az értékelt telken

TÉRKÉPEK



Csesznek község elhelyezkedése Veszprém vármegyében



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Csesznek településen



Értékelt ingatlan elhelyezkedése Csesznek műholdtérképén



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31200/2023

2023.04.12

Szektor: 53

CSESZNEK

Belterület 312 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	497	0.00	

14. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 48057/2017.08.10
jogcím: adásvétel
utalás: II /12-13.
jogállás: tulajdonos
név: CSESZNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8419 CSESZNEK Vár utca 42.
törzsszám: 15431686

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42846/2008.06.28
- Önálló szöveges bejegyzés a hrsz. községátcsatolás során került bejegyzésre a Veszprémi Körzeti Földhivatal Zirci Ingatlan-nyilvántartó Részlegének adatbázisából.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30527/2/2011.01.11
- Vezetékjog
Az okirat és vázrajz szerinti tartalommal az MKEH-SZFMMBH/5564-2/2010/MU számú jogerős határozat alapján 23 m2-re.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

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 tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.12 11:35:18

Helyrajzi szám: CSESZNEK belterület 312

Megrendelés szám: 7/763/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 38427200002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!