

# JEGYZŐKÖNYV

## HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2024. június 26. napján megtartott nyilvános, önálló üléséről

### Határozatok:

47/2024. (VI.26.)

48/2024. (VI.26.)

49/2024. (VI.26.)

50/2024. (VI.26.)

51/2024. (VI.26.)

52/2024. (VI.26.)

53/2024. (VI.26.)

### Rendeletek:

8/2024. (VI.27.)

# J E G Y Z Ó K Ö N Y V

## Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének nyilvános, önálló üléséről

**Készült:** Hajmáskér Község Önkormányzat tanácstermében (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.) 2024. június 26. napján. 17:00

### **Jelen vannak:**

#### **Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete:**

Köbli Miklós polgármester  
Ékes Tamás képviselő  
Fornvald Zsolt képviselő  
Ispán Tímea Mária képviselő  
Miklós Judit képviselő  
Simon Csilla képviselő

### **Tanácskozási joggal jelen van:**

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

**Az ülésről távolmaradt:** Kovács Botond alpolgármester, Ékes Tamás képviselő

**Jegyzőkönyvvezető:** Kaszás Balázs

**Lakosság részéről:** 2 fő

### **I. Napirend előtt**

Köbli Miklós Hajmáskér Község polgármestere köszönti képviselőtársait és megjelent meghívottakat. Jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a testület határozatképes, 7 főből 5 fő jelen van. Javaslatot tesz a napirend elfogadására, melyet a Képviselő-testület határozathozatal nélkül elfogad.

### **Az ülés napirendje:**

- 1.) Tájékoztatás a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 2.) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 3.) Vegyes ügyek
  - 3/1. Helyi építési szabályzat módosítása  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
  - 3/2. Bankjegykiadó automata kihelyezése  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
  - 3/3. Hajmáskér 607/29 és 607/30 hrsz. ingatlanok értékesítése.  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
  - 3/4. Hajmáskér 612 hrsz. ingatlanok értékesítése.  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

## II. Napirend

### 1.) Tájékoztatás a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az előterjesztés kiküldésre került.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot az kézfeltartással jelezze.

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:*

#### **47/2024. (VI.26.) határozat:**

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést.*

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Köbli Miklós polgármester*

### 2.) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) önkormányzati rendelet módosítása Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az előterjesztés kiküldésre került.

Stange Szilárd lakos:

Miért kellett megosztani a területeket?

Köbli Miklós polgármester:

Hogy értékesíthetők legyenek a területek.

Terjéki Péter lakos:

Milyen területekről van szó?

Köbli Miklós polgármester:

A József A. lakótelep és a vasút közötti terület. Az ingatlanon építési engedély nélkül felépített faházak és viskók vannak. Rengeteg szemetet, építési törmelékot helyeztek ki oda. Tavaly a képviselőkkel kimentek helyszíni szemlét tartani. Az ott lévő gazdasági terület megvásárolná az ingatlant. A területre önállóan építeni nem lehet. Zöldítés van kötelezően előírva arra a részre.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a rendelet tervezetét, az kézfeltartással jelezze.

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi rendeletét alkotja:*

#### **8/2024. (VI.27.) rendelet:**

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyta, Hajmáskér Község Önkormányzata vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) önkormányzati rendelet módosítását.*

*A rendelet a jegyzőkönyv melléklete.*

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Köbli Miklós polgármester*

**3.) Vegyes ügyek**  
**3/1. Helyi építési szabályzat módosítása**  
**Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester**

Köbli Miklós polgármester:  
Az előterjesztés kiosztásra került.

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:  
Az előző ülésen a Képviselő-testület meghozta a 38/2024. (V.29.) sz. határozatát. A Hajmás-Invest 2001 Kft. szeretné, ha külön eljárásban lenne lefolytatva az ő kérelmük, és a jelenleg hatályban lévő helyi építési szabályzat kerülne módosításra. Az módosítási kérelmükhöz más jellegű szakemberek kellene, ami lelassítaná az új településrendezési eszközök elfogadását. Az előző döntést vissza kell vonni és kell hozni egy új eljárást megindító határozatot.

Stange Szilárd lakos:  
A másik eljárás nem fogja késleltetni?

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:  
Nem fogja. A külön eljárás csak egy területet fog érinteni, így az gyorsabban le fog záródni. Az új településrendezési tervek elkészítése pedig mellette fog haladni párhuzamosan.

Terjéki Péter lakos:  
Hol fog létesülni az üzem?

Köbli Miklós polgármester:  
A „kakas” csárdánál.

Terjéki Péter lakos:  
Ki lehet majd oda vinni a keletkezett zöldhulladékot? Humuszt fognak előállítani?

Köbli Miklós polgármester:  
Annyit tudni, hogy biomassza üzem lesz. Ide fogja hordani a VKSZ Zrt. is a zöldhulladékot. Nagy volumenű üzem lesz.

Terjéki Péter lakos:  
Az uralkodó szélirányt figyelembe vették a tervezésnél?

Köbli Miklós polgármester:  
Északi az uralkodó szélirány. Zárt rendszerben fog működni. A hatóságoktól be kell szerezniük az engedélyeket, nekik kell azt megítélni.

Köbli Miklós polgármester:  
Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, hogy a 38/2024. (V.29.) sz. határozat visszavonásra kerüljön, az kézfeltartással jelezze.

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:*

**48/2024. (VI.26.) határozat:**

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy visszavonja a 38/2024. (V.29.) számú képviselő-testületi határozatát.*

*Határidő: azonnal*  
*Felelős: Köbli Miklós polgármester*

Köbli Miklós polgármester:  
Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a Hajmás-Invest 2001 Kft. kérelmét, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

**49/2024. (VI.26.) határozat:**

- 1.) Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja a Hajmás-Invest 2021 Kft., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlan GKSZ-1 övezetből GKSZ-2 övezetbe kerüljön átsorolásra.
- 2.) A Képviselő-testület megtárgyalta és elfogadta, hogy a Hajmás-Invest 2021 Kft. a tervezési díjon felül 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint hozzájárulást fizessen a településrendezési tervek elkészítéséhez.
- 3.) A településrendezési tervek készítésének költségét a kérelmező finanszírozza, az önkormányzatot költség nem terheli. A településrendezési tervek módosításának költségeivel kapcsolatban a felek településrendezési szerződést kötnek.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, hogy a Hajmáskér 040/32 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában településrendezési szerződés kerüljön megkötésre és az eljárást megindítsák, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

**50/2024. (VI.26.) határozat:**

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy Hajmáskér község településrendezési tervei módosítására eljárást indít a Hajmáskér 040/32 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, a településrendezési szerződés megkötését és az abban foglaltak teljesítését követően az alábbiak szerint:

- 1) Az építménymagasság értékének növelése a helyi építési szabályzatban és az ökológiai hálózat magterületének módosítására tett javaslat megfogalmazása.
- 2) A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.
- 3) A módosítás során a település biológiai egyenértéke nem csökken.
- 4) Termőföld igénybevétele nem történik.
- 5) A képviselő-testület elfogadja a települési főépítész feljegyzését a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozóan.
- 6) A Képviselő-testület felhatalmazza Köbli Miklós polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, valamint, hogy a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

**3/2. Bankjegykiadó automata kihelyezése**  
**Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester**

Köbli Miklós polgármester:

A legutóbbi ülésen már beszéltek a K&H Bank megkereséséről a bankjegykiadó automata kihelyezésével kapcsolatban. A bank a azt szeretné, ha a lakótelepre kerülne kihelyezésre az automata, ott áramot nem tud biztosítani az önkormányzat. A posta mellé a bank nem helyezi ki az automatát, mivel a posta nem engedi. A Muzeális Kiállítóhelyhez az út szélére ki lehetne helyezni, ahol még áramot is tudnának biztosítani. A falu közepén van, ahol mindenki eléri. Várja a javaslatokat, hova legyen kihelyezve?

Ispán Tímea Mária képviselő:

Az iskola környéke frekventált hely.

Simon Csilla képviselő:

A kerékpár tároló mellé lenne kihelyezve?

Köbli Miklós polgármester:  
Az Iskola út szélére lenne kitéve.

Ispán Tímea Mária képviselő:  
Fűtött helyiséget nem kell biztosítani?

Köbli Miklós polgármester:  
Kültéri automata és benne van a fűtés.

Simon Csilla képviselő:  
A fűtési költség az önkormányzatot terhelné?

Köbli Miklós polgármester:  
Igen.

Stange Szilárd lakos:  
Mekkora lenne a havi villanyköltség?

Köbli Miklós polgármester:  
Havonta 40-50 kW a fogyasztása.

Terjéki Péter lakos:  
Posta mellé nem lehet elhelyezni?

Köbli Miklós polgármester:  
A posta nem engedi. Az a terület nem az önkormányzaté.

Miklós Judit képviselő.  
Véleménye, hogy nem illik a környezetbe.

Köbli Miklós polgármester:  
A Községi Házhoz a bank nem helyezi ki, mert nem frekventált terület. Ott tudnának áramot is biztosítani.

Ispán Tímea Mária képviselő:  
Épületbe nem lehet behelyezni?

Köbli Miklós polgármester:  
Nem mivel 24 óras lehetőséget kell biztosítani arra, hogy bejussanak, hozzáférjenek az automatához. Melyik épület oldalát bontanék meg? Felvetés volt, hogy a műhelyhez legyen kihelyezve, de a teherautóval és a traktorral nem fognak tudni kijárni. A Művelődési Ház kiesik a lakótelep forgalmából.

Fornvald Zsolt képviselő:  
A posta előtti parkolóhoz?

Köbli Miklós polgármester:  
Nincs áramvételi lehetőség.

Miklós Judit képviselő.  
Egy helyre kellene tenni a csomagautomatákkal. Együtt kellene kezelni őket.

Fornvald Zsolt képviselő:  
Az iskola és a posta közötti területre lehetne behúzni földkábel. A Packeta automata jobb oldalán. Ott el lehetne helyezni a FOXPOST automatát és a bankautomatát is.

Köbli Miklós polgármester:  
Ott van tűzcsap és 4-5 métert el kell hagyni mellette. Be kell csöveztetni, és az áramot is oda kell vezetni.

Fornvald Zsolt képviselő:  
Egy helyen lennének a csomagautomaták és a bankautomata is.

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:  
Áramot honnan lenne biztosítva?

Stange Szilárd lakos:  
Saját bekötést kell biztosítani, mert helyrajzszámok között nem lehet átvinni a villanyt.

Köbli Miklós polgármester:  
A Veszprémi Tankerülettől kell engedélyt kérni, hogy áramot vigyenek át onnan, mivel az iskola vagyonkezelésbe van adva.

Stange Szilárd lakos:  
A villany kialakítása körülbelül 500 ezer forint. A FOXPOST hova lenne kihelyezve?

Köbli Miklós polgármester:  
A lakótelepre szeretnék kihelyezni az automatát.

Stange Szilárd lakos:  
A lakótelepen a Tábori út melletti felső parkolóba nem lehetne kihelyezni?

Fornvald Zsolt képviselő:  
Ott elférne a csomagautomata és a bankautomata is. Az oszlopról lehetne áramot vanni.

Köbli Miklós polgármester:  
Ott csak közvilágítási oszlop van. Nincs csatlakozási lehetőség. A FOXPOST is 50 kW-t kérne. Mind a kettő szolgáltató a lakótelepet erőltetni.

Stange Szilárd lakos:  
Meg kell keresni őket, hogy a helyszín kialakításába nem-e járulnának hozzá.

Fornvald Zsolt képviselő:  
Meg kell keresni a kérelmezőket, hogy ha oda szeretnék, akkor járuljanak hozzá a kialakításhoz.

Köbli Miklós polgármester:  
Megkeresi a szolgáltatókat, hogy a Jókai Mór lakótelepen található felső parkoló melletti területet felajánlják, és hogy járuljanak hozzá a kialakításhoz.

### **3/3. Hajmáskér 607/29 és 607/30 hrsz. ingatlanok értékesítése. Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester**

Köbli Miklós polgármester:  
A két ingatlan fel lett értékelve. Az értékbecsléseket Rutai Barbara ingatlanvagyon-értékelő készítette. Az értékelések határnapja 2024.06.13. és 180 napig érvényesek. Mind a kettő ingatlan forgalmi értéke 4.000.000,- Ft-ban került megállapításra.  
Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, hogy a Hajmáskér 607/29 hrsz. ingatlan értékesítésre kerüljön, az kézfeltartással jelezze.

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:*

#### **51/2024. (VI.26.) határozat:**

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és pályázatot ír ki, a Hajmáskér 607/29 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 9. § -nak megfelelően.*

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Köbli Miklós polgármester*

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, hogy a Hajmáskér 607/30 hrsz. ingatlan értékesítésre kerüljön, az kézfeltartással jelezze.

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:*

**52/2024. (VI.26.) határozat:**

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és pályázatot ír ki, a Hajmáskér 607/30 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére, az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 9. § -nak megfelelően.*

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Köbli Miklós polgármester*

**3/4. Hajmáskér 612 hrsz. ingatlanok értékesítése.**

**Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester**

Köbli Miklós polgármester:

A József Attila ltp 9. szám alatt van az önkormányzatnak 525/1200-ad tulajdoni része. Az ott lakóknak csak a lakásokban van tulajdoni része. Az épület körül lévő terület az önkormányzat tulajdona. Rendezni kell a tulajdoni helyzetet. Ha kölcsön szeretnének felvenni az ott lakók, akkor mindig megkeresik az önkormányzatot nyilatkozat miatt. Javasolja, hogy az ingatlan tulajdonosainak legyen felajánlva, érintett részarány alapján, az önkormányzat tulajdoni hányada megvásárlásra. Az értékbecsléseket Rutai Barbara ingatlanvagyon-értékelő készítette. Az értékelések határnapja 2024.06.13. és 180 napig érvényesek. Az önkormányzat tulajdoni részének értéke 394.000,- Ft.

Stange Szilárd lakos:

Vagy minden ott lakónak meg kell venni, vagy senkinek.

Köbli Miklós polgármester:

Nem ott lakónak nem gondolná eladni. Nem nagy összegekről van szó. A legnagyobb összeg körülbelül 100 ezer forint lenne.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, hogy a Hajmáskér 612 hrsz. ingatlan 525/1200-ad tulajdoni része legyen felajánlva megvásárlásra, az kézfeltartással jelezze.

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:*

**53/2024. (VI.26.) határozat:**

*Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a Hajmáskér 612 hrsz., természetben a 8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 9. számú ingatlan, 525/1200-ad önkormányzati tulajdoni hányadát felajánlja az ingatlan tulajdonosainak megvásárlásra, érintett részarány alapján.*

*Határidő: azonnal*

*Felelős: Köbli Miklós polgármester*

Köbli Miklós polgármester:

Az ingatlanon sok engedély nélkül felépített garázs van. Tele van hordva hulladékkal.

**III. Napirend után**

Fornvald Zsolt képviselő:

Öskün elviszik a zöld hulladékot áprilistól-novemberig. Havonta kétszer viszik el a szelektív hulladékot. Nem egységes minden településen?

Köbli Miklós polgármester:  
Megkeresik a szolgáltatót.

Simon Csilla képviselő:

A Szedherfa utcában épülő üzemben hétfvégen nem dolgozhatnak majd? Állítólag folyamatosan fognak majd dolgozni.

Köbli Miklós polgármester:

Még nem indult be az üzem. Amennyiben olyan hanghatás lesz akkor majd ki kell hívni a hatóságokat. Az üzemet eléggé hátul helyezte el. A kerítésen belül fásítás van előírva, ugyan úgy ahogy az északi oldalon is. Ha betartja az előírásokat akkor nem lesz gond. Azt mondta, hogy nem lesz akkora mozgás. Ha beindul az üzem és akkora zajhatás lesz akkor ki kell hívni a hatóságokat. Ameddig nem működik az üzem addig nem tudnak zajhatást mérni. A hasítás zárt térben fog működni.

Simon Csilla képviselő:

A senior találkozóra körülbelül 850 főt várnak. Várja az önkénteseket, akik segítenek majd a lebonyolításban.

Miklós Judit képviselő:

Milyen programok lesznek?

Simon Csilla képviselő:

A programokat nem az önkormányzat állítja össze. Minden csoport kap 6 percet bemutatkozásra, fellépésre.

Miklós Judit képviselő:

Úgy tudja, hogy lesz olyan csoport, aki hoz kiállítási anyagot is.

Simon Csilla képviselő:

Aki kéri az kap asztalt, ahol kiállíthatja a saját községére jellemző termékeket. Az ebédeztetés, az irányítás és az előkészületek is az önkormányzat feladata. El is kell majd pakolni, mivel másnap falunap lesz és nincs szükség minden padra. Falunapon délelőtt lecsó főzés. Délután fellépnek a nyugdíjas klub néptáncosai, énekesei. Utána a hajmáskéri és az ösküi táncos lányok lépnek fel. Utánuk a Kid Rock csoport lép fel. Este fellép Mészáros Árpád Zsolt és Mr. Rick. Zárásnak pedig B. Tóth László retro diszót csinál.

Miklós Judit képviselő:

Legutóbbi ülésen volt szó arról, Ladányi Tamás asztrofotós képei ki legyenek-e állítva. Az iskola aulájában ki lehetne állítani.

Köbli Miklós polgármester:

Az iskola aulájában egészség pont lesz, ahol komplex vizsgálatok lesznek. El is kell majd választani azokat. Öltözőket kell biztosítani.

Simon Csilla képviselő:

Lesz anyajegy-és hallás vizsgálat, vércukormérés. Nagy fotók lesznek, ahogy szó volt róla. Kell hozzá a tér.

Miklós Judit képviselő:

Paravánok rendelkezésre állnak?

Simon Csilla képviselő:

Paravánokkal kell leválasztani az öltözőket.

Köbli Miklós polgármester:

Lehet, hogy még a tornateremben is öltözni fognak. A tornacsarnok első felében ki lehetne állítani a képeket csak nincs annyi paraván.

Köbli Miklós polgármester:

Meg kell nézni, hogy mire van igény, de most nem szabad túlvállalni a feladatokat.

Miklós Judit képviselő:

Annak nincs értelme, hogy a 25 darabos kollekciónál csak 10 darabot állítanak ki.

Köbli Miklós polgármester:

Az a probléma, hogy nem lesz elég paraván, mivel azokkal kell leválasztani helyiségeket öltözőnek. Ha lenne paraván, akkor lenne hely, ahova ki lehet állítani a képeket.

Miklós Judit képviselő:

Virágosítással kapcsolatban hozott egy pályázati kiírást, amiből lehetne átvenni. Nem kell minden átvenni. Fel lehetne tölteni egy weboldalra a képeket. Már az oda feltöltött képekből ki lehetne választani azt a kertet, amit megnéz a zsűri. A tulajdonosok döntenék el, hogy indulnak-e vagy sem.

Köbli Miklós polgármester:

A díszkert, terasz, erkély kategóriák lehetnének. Fel lehetne tenni a honlapra a kiírást.

Simon Csilla képviselő:

Lehetne a Hajmáskéri közösség facebook oldalra fel lehetne tölteni a képeket.

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:

Ki fog dönteni?

Miklós Judit képviselő:

Ha komolyan veszik, akkor bevonnak a zsűrizésbe egy hozzáértő embert.

Simon Csilla képviselő:

Idén még legyen kiírva? Jövő év januárjától ki lehetne írni.

Fornvald Zsolt képviselő:

Jövőre is meg lehet csinálni.

Köbli Miklós polgármester:

Már lassan elnyílnak a virágok. Jövőre időben ki lehet írni kora tavasszal.

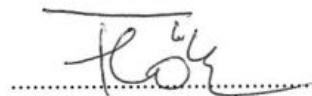
Több hozzászólás hiányában Köbli Miklós polgármester az ülést 18:08 órakor bezárja.



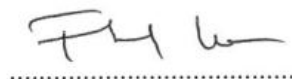
Köbli Miklós  
polgármester



A jegyzőkönyvet hitelesíti:



dr. Flórich-Tóth Ágnes  
jegyző



Fornvald Zsolt  
képviseelő



**Hajmáskér Község Önkormányzata Polgármestere**  
8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.  
Telefon: 88/587-470 Mobil: 06-30/22-66-211  
Web: www.hajmasker.hu E-mail: polgarmester1@invitel.hu

## M E G H Í V Ó

Hajmáskér Község Polgármestere Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületét **2024. június 26. napján (szerdán) 17:00 órára** a soron következő nyilvános testületi ülésre összehívja.

**Az ülés helye:** Hajmáskér Község Önkormányzata tanácsterme  
(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

**Az ülés napirendje:**

- 1.) Tájékoztatás a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 2.) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021.  
(III.24.) önkormányzati rendelet módosítása  
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 3.) Vegyes ügyek

Hajmáskér, 2024. június 21.



Köbli Miklós s.k.  
polgármester

# J E L E N L É T I Í V

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testületének nyilvános, önálló üléséről

**Az ülés helye:** Hajmáskér Község Önkormányzat tanácsterme

(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

**Az ülés ideje:** 2024. június 26.

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete:**

Köbli Miklós polgármester

.....

Kovács Botond alpolgármester

.....

Ékes Tamás képviselő

.....

Fornvald Zsolt képviselő

.....

Ispán Tímea Mária képviselő

.....

Miklós Judit képviselő

.....

Simon Csilla képviselő

.....

**Tanácskozási joggal jelen van:**

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

.....

**Jegyzőkönyvvezető:**

Kaszás Balázs

.....

**Lakosság részéről:**

STANCE SZILÁRD

.....

TERJÉKI PÉTER

Terjéki Péter

## Előterjesztés

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. június 26. napján tartandó nyilvános, önálló ülésére

**Napirendi pont:** Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

**Előterjesztő:** Köbli Miklós polgármester

### *Tisztelt Képviselő-testület!*

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 12/2014. (XI.28.) önkormányzati rendelet 20. § (a) bekezdése alapján mellékelem a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a „Jelentés a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról” című előterjesztést megtárgyalni és azt elfogadni szíveskedjenek.

Hajmáskér, 2024. június 20.

Köbli Miklós s.k.  
polgármester

Határozati javaslat:

### ...../2024. (.....) határozat

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról szóló jelentést.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

## Jelentés

### A lejárt határidejű határozatok végrehajtásáról

#### **Képviselő-testület 20/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Hidroplan Nord Kft kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadta a Hidroplan Nord Kft., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 616/143 hrsz. ingatlanon a hatályos szabályozási terv Lf-4 övezeti paramétereivel megegyezően feltároló utat és családi házas telkeket alakít ki. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 21/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Antal Ildikó, Albert Gábor, Steer Mária, Steer Tibor és Steer Tiborné kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja Antal Ildikó, Albert Gábor, Steer Mária, Steer Tibor és Steer Tiborné, Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 7/2 hrsz-ú ingatlanon a beépítési paraméterek

megváltoztatását a hatályos szabályozási terv Lf-3 övezeti paramétereinek megfelelően telekalakítás és magánút kialakítása céljából. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 22/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Sle-Pa Kft kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja a Sle-Pa Kft., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét a tervezői válaszban szereplő 4. pontban lévő 1. javaslat szerint. (A munkásszállás funkciója, valamint a beépítés karaktere kisvárosias lakóterület, településközponti vegyes vagy (ahogy a kérelemben is szerepel) gazdasági terület szabályozását kívánná meg, azonban mivel Hajmáskér területén található még kisvárosias lakóterületként településközponti vegyes vagy gazdasági területként szabályozott, azonban még be nem épült terület, aminél nem állapítható meg hogy kialakítása aránytalanul nagy terhet jelentene, ezeket az övezeteket kijelölni nem tudunk.) A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 23/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Kovit-Terv Kft. kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja a Kovit-Terv Kft., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 037/2 és 040/29. hrsz. ingatlanokon halastavat és halnevelő tavat alakítanak ki. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 24/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Electro-Holding Kft. kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja az Electro-Holding, Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 073/7; 06/1; 06/3-4; 012/4-5 hrsz-ú ingatlanokon 20.000 kVA teljesítményű napelemes kiserőművet kíván létesíteni. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 25/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Kollár Krisztina. kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja Kollár Krisztina és családja., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 607/11; 607/13; 607/14 és 607/24 hrsz. ingatlanok Lf-2 övezetbe maradnak. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 27/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Varga Imre kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja Varga Imre, Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint Zrínyi Miklós utca Lf-4 övezetből Lf-2 övezetbe kerüljön átsorolásra. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 28/2024. (IV.24.) határozata:**

**Tárgy:** Németh Krisztina Judit kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja Németh Krisztina Judit, Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint az Erkel Ferenc utca Lf-2 övezetből Lf-1 övezetbe kerüljön átsorolásra, amennyiben a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a módosítást támogatja. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 37/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** Magyar Kötörő Kft. kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja a Magyar Kötörő Kft., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 060/18 és 061 hrsz. ingatlanok besorolása „különleges bányászati terület” övezetbe kerüljön átsorolásra. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 38/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** Hajmás-Invest 2021 Kft. kérelme a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadja a Hajmás-Invest 2021 Kft., Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint a Hajmáskér 040/32 hrsz. ingatlan GKSZ-1 övezetből GKSZ-2 övezetbe kerüljön átsorolásra. A Képviselő-testület megtárgyalta és elfogadta, hogy a Hajmás-Invest 2021 Kft. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint hozzájárulást fizessen a településrendezési tervek elkészítéséhez. A Képviselő-testület döntéséről a kérelmező értesítve lett.

#### **Képviselő-testület 39/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** Electro Holding Kft. hozzájárulása a településrendezési eszközök módosításához  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy az Electro Holding Kft. 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint hozzájárulást fizessen a településrendezési tervek elkészítéséhez.

#### **Képviselő-testület 40/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** Hidroplan Nord Kft. hozzájárulása a településrendezési eszközök módosításához  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy az Hidroplan Nord Kft. 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint hozzájárulást fizessen a településrendezési tervek elkészítéséhez.

#### **Képviselő-testület 41/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** Kovit terv Kft. hozzájárulása a településrendezési eszközök módosításához  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy az Kovit terv Kft. 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint hozzájárulást fizessen a településrendezési tervek elkészítéséhez.

#### **Képviselő-testület 44/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** GINOP Plusz-4.1.1-23 „Ifjúsági Garancia Plusz” projekt  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy együttműködési megállapodást köt a GINOP Plusz-4.1.1-23 „Ifjúsági Garancia Plusz” projekt keretében a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Foglalkoztatási Főosztályával (8200 Veszprém, Mindszenty J. utca 3-5.). Az együttműködési megállapodás aláírásra került.

#### **Képviselő-testület 45/2024. (V.29.) határozata:**

**Tárgy:** Játsszótéri eszközök beszerzése  
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy a Magyar Falu Program keretében meghirdetett MFP-ÖTIFB/2024 kódszámú pályázati kiírás keretében beszerzendő játsszótéri eszközök beszerzésével és telepítésével, a benyújtott ajánlata alapján, a Biba 2000 Kft.-t (székhely: 8400 Ajka, Gyár u. 37., adószám: 12569579-2-19) bízta meg, bruttó 6.998.562,- Ft összegben. A megbízási szerződés aláírásra került.

## ELŐTERJESZTÉS

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. június 26. napján tartandó ülésére**

**Tárgy:** Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) önkormányzati rendelet módosítása

**Előterjesztő:** Köbli Miklós polgármester

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Hajmáskér Község Önkormányzata vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) (továbbiakban: R.) önkormányzati rendeletének mellékleteiben kerültek meghatározásra az önkormányzat forgalomképes, korlátozott forgalomképes, forgalomképtelen, valamint az üzleti vagyonai.

A R.-t az alábbiak miatt szükséges módosítani:

1. A R. 3. mellékletében, üzleti vagyonként szereplő, Hajmáskér 607/25 hrsz., „rét” megnevezésű, 1 ha 9572 m<sup>2</sup> ingatlan megosztása után az alábbi ingatlanok alakultak ki:
  - 607/29 hrsz. kivett, beépítetlen terület 0 ha 9786 m<sup>2</sup>
  - 607/30 hrsz. kivett, beépítetlen terület 0 ha 9786 m<sup>2</sup>

A fentiekben leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, az előterjesztést megvitatni, és a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Hajmáskér, 2024. június 20.

Köbli Miklós s.k.  
polgármester

## **Részletes indokolás**

### **Az 1. §-hoz**

Módosító rendelkezéseket határozza meg.

### **A 2. §-hoz**

A Rendelet hatályba lépésről rendelkezik.

## **Hatásvizsgálati lap**

**Hajmáskér Község Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezethez**

### **I. Várható társadalmi hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalmi hatása nincs.

### **II. Várható gazdasági, költségvetési hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának gazdasági és költségvetési hatása nincs.

### **III. Várható környezeti hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti hatása nincs.

### **IV. Várható egészségi következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következménye nincs.

### **V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

### **VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

Az önkormányzat vagyonában bekövetkezett változások átvezetése szükségessé vált.

### **VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet végrehajtásával kapcsolatban a személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Hajmáskér, 2024. június 20.

dr. Flórich-Tóth Ágnes s.k.  
jegyző

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(tervezet)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában, (4) bekezdés, 6. § (5)-(6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében, 143. § (4) bekezdés i) pontjában, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. (a továbbiakban: Áht.) 97. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2024. június 28-án lép hatályba.

.....  
Köbli Miklós  
polgármester

.....  
dr. Flórich-Tóth Ágnes  
jegyző

Záradék:

Ezen rendelet 2024. ....-án lett kihirdetve.

.....  
dr. Flórich-Tóth Ágnes  
jegyző

1. melléklet a 8/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

**ÜZLETI VAGYON**

Helyrajzi szám	Megnevezés	Utca	Terület (m <sup>2</sup> )	önk. Tul (%)
Egyéb üzleti vagyon				
	Táborkerítés	Zártkert		100
055	Szántó		2397	100
056	Szántó		502	100
612	Lakóház udvar	József A. lakótelep	1193	100
616/136	Beépítetlen terület	Tábor	2587	100
616/156	Tábori 1-2 jelű épület	Tábori út	8271	100
616/168	Boltíves (múzeum)	Tábor	6200	100
Telkek				

339	árok		264	100
351	Kivett, beépítetlen terület		159	100
355	Kivett, beépítetlen terület		116	100
507/3	Kivett, beépítetlen terület		925	100
607/9	Beépítetlen terület		299	100
607/10	Beépítetlen terület		723	100
607/11	Beépítetlen terület		6731	100
607/13	Beépítetlen terület		7937	100
607/14	Beépítetlen terület		7962	100
607/15	Beépítetlen terület		7854	100
607/17	Beépítetlen terület		5855	100
607/21	Beépítetlen terület		1212	100
607/29	Kivett beépítetlen terület		9786	100
607/30	Kivett beépítetlen terület		9786	100
616/34	Földterület	Tábor	7456	100
616/36	Telephely, Beépítetlen terület	Tábor	7918	100
616/85	Beépítetlen terület	Tábor	2977	100
616/131	Beépítetlen terület	Tábor	3891	100
616/135	Beépítetlen terület	Tábor	2338	100
616/151	Beépítetlen terület		19023	100
616/166	Beépítetlen terület	Tábor	8733	100
616/171	földterület	Tábor	5803	100
616/178	közterület	Tábor	252	100
616/187	Kivett beépítetlen terület		101168	100
616/188	Kivett beépítetlen terület		59937	100
616/235	Kivett beépítetlen terület		3114	100
616/236	Kivett beépítetlen terület		17420	100
616/237	Kivett, beépítetlen terület		2729	100
1005	Szántó	Zártkert	1827	100
1007	kert	Zártkert	604	100
1012	kert	Zártkert	424	100
1027		Zártkert	137	100
Sportpályák, sportcélú létesítmények				
616/6	Sporttelep	Tábor	26970	100

”

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelete  
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III.24.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 6. pontjában, 5. § (2) bekezdés b)-c) pontjában, (4) bekezdés, 6. § (5)-(6) bekezdésében, 11. § (16) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében, 143. § (4) bekezdés i) pontjában, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. tv. (a továbbiakban: Áht.) 97. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**


Ez a rendelet 2024. június 28-án lép hatályba.

  
.....  
Köbli Miklós  
polgármester



Záradék:

Ezen rendelet 2024. június 27. napján kerül ki hirdetésre.

  
.....  
dr. Flórich-Tóth Ágnes  
jegyző



  
.....  
dr. Flórich-Tóth Ágnes  
jegyző



„3. melléklet

## ÜZLETI VAGYON

Helyrajzi szám	Megnevezés	Utca	Terület (m <sup>2</sup> )	önk. Tul (%)
Egyéb üzleti vagyon				
	Táborkerítés	Zártkert		100
055	Szántó		2397	100
056	Szántó		502	100
612	Lakóház udvar	József A. lakótelep	1193	100
616/136	Beépítetlen terület	Tábor	2587	100
616/156	Tábori 1-2 jelű épület	Tábori út	8271	100
616/168	Boltíves (múzeum)	Tábor	6200	100
Telkek				
339	árok		264	100
351	Kivett, beépítetlen terület		159	100
355	Kivett, beépítetlen terület		116	100
507/3	Kivett, beépítetlen terület		925	100
607/9	Beépítetlen terület		299	100
607/10	Beépítetlen terület		723	100
607/11	Beépítetlen terület		6731	100
607/13	Beépítetlen terület		7937	100
607/14	Beépítetlen terület		7962	100
607/15	Beépítetlen terület		7854	100
607/17	Beépítetlen terület		5855	100
607/21	Beépítetlen terület		1212	100
607/29	Kivett beépítetlen terület		9786	100
607/30	Kivett beépítetlen terület		9786	100
616/34	Földterület	Tábor	7456	100
616/36	Telephely, Beépítetlen terület	Tábor	7918	100
616/85	Beépítetlen terület	Tábor	2977	100
616/131	Beépítetlen terület	Tábor	3891	100
616/135	Beépítetlen terület	Tábor	2338	100
616/151	Beépítetlen terület		19023	100
616/166	Beépítetlen terület	Tábor	8733	100
616/171	földterület	Tábor	5803	100
616/178	közterület	Tábor	252	100
616/187	Kivett beépítetlen terület		101168	100
616/188	Kivett beépítetlen terület		59937	100

616/235	Kivett beépítetlen terület		3114	100
616/236	Kivett beépítetlen terület		17420	100
616/237	Kivett, beépítetlen terület		2729	100
1005	Szántó	Zártkert	1827	100
1007	kert	Zártkert	604	100
1012	kert	Zártkert	424	100
1027		Zártkert	137	100
Sportpályák, sportcélú létesítmények				
616/6	Sporttelep	Tábor	26970	100



## **Forgalmi érték meghatározása**

### **Hajmáskér Község Önkormányzata részére**

a Hajmáskér belterület 607/29 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület  
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő

**Veszprém**  
**2024. június 13.**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

	oldal
<b>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</b>	<b>3</b>
<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</b>	<b>5</b>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozami alapú értékelés	8
2.4. A költségalapú értékelés	9
<b>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</b>	<b>11</b>
3.1. A Tulajdoni lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
<b>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</b>	<b>17</b>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.4. Összesítő adatok	17
<b>5. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>19</b>

**M E L L É K L E T E K**

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképmelléklet

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Megbízó címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

Ingtalan címe tul. lap szerint:	Hajmáskér belterület 607/29 hrsz.
címe természetben:	Hajmáskér belterület 607/29 hrsz.
helyrajzi száma:	607/29 hrsz.
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan területe:	9 786 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált területe:	-
<b>Értékelés határnapja:</b>	<b>2024.06.13.</b>
<b>Értékelés érvényessége:</b>	<b>2024.12.10. (A határnaptól számított 180 nap)</b>

### Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	<b>4.000.000 Ft-, azaz négymillió forint</b>
-----------------	--

**A megállapított forgalmi érték bruttó érték, az ÁFA-t már tartalmazza. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.**

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Az értékbecslés korlátozó feltételeinek figyelembevételével vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét per, teher és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.

**Jelen értébecslés Hajmáskér Község Önkormányzata részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.**

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

**A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőinek hatása a 30%-ot meghaladja, mely az ingatlan alakjából, formájából és beépíthetőségéből adódik.**

**Jelen állapotban az értékelt ingatlan (alakja miatt) NEM beépíthető.**

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rutai Barbara	ingatlanvagyon-értékelő OKJ 54 3439 02; Veszprém MJV 629/2019
---------------	--



Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNYEK

Hajmáskér Község Önkormányzata (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.) 2024. június 11-én bízott meg, hogy a Hajmáskér belterület 607/29 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2024. június 13.

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre álló dokumentumok:

- E-hiteles tulajdoni lap – 2023.06.12.
- Térképmásolat

A rendelkezésünkre álló dokumentumok áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat tartalmával összevetettük.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az értékmegállapítás során az értéket felbecsüljük. Az értékmegállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az értékmegállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre.

Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott térképet és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az esetleges épületek és építmények műszaki állapotát, amennyiben felépítmény is található a vizsgált ingatlanon.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

---

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## **2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés**

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása. Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg. A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### **2.3. A hozam alapú forgalmi értékelés**

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

## **2.4. A költség alapú értékelés**

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### **A telek és felépítmények értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsértékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. A tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m<sup>2</sup> területre vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

**3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK****3.1. A Tulajdoni Lap adatai**

Tulajdoni lap dátuma:	2024.06.12.
Ingotlan címe:	Hajmáskér belterület 607/29 hrsz.
Ingotlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	607/29 hrsz.

**I. rész**

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	9 786 m <sup>2</sup>

**II. rész**

<b>II/1.</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

**III. rész**

<b>III/1.</b>	
Önálló szöveges bejegyzés	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Hajmáskér belterület 607/25 helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/198/2024.

### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

#### *A település elhelyezkedése*

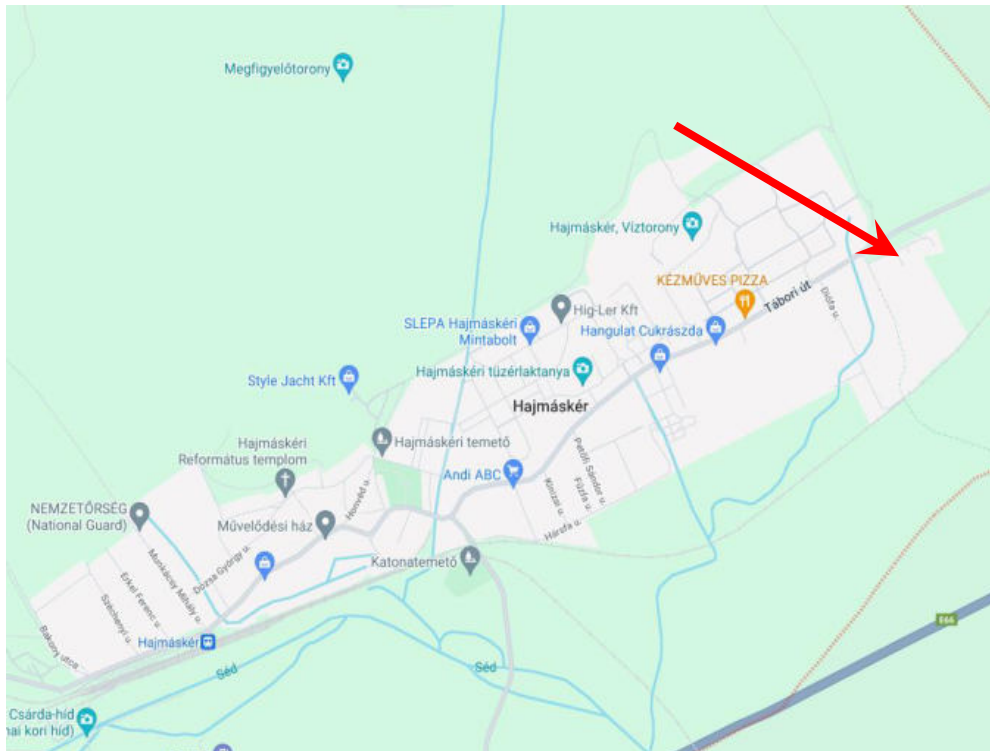
Hajmáskér a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Veszprémi járásban elhelyezkedő község. A Balaton északkeleti szegletétől 14 km-re fekszik Várpalota és Veszprém között félúton. A megyeszékhelytől 13, a Balatontól 12 km-re keletre, a Séd folyó völgyében, a 8-as főút mellett terül el. Vasúton a Székesfehérvár–Veszprém közti vonalon közelíthető meg. Közúton Budapest felől az M7-es autópályáról a 8-as főút mentén érhető el. A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



#### *Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

A vizsgált ingatlan Hajmáskér község belterületén, a település központjától K - DK-i irányban, helyezkedik el. Megközelítése csak részben lehetséges aszfaltos útról, mely a természetben már alig fellelhető, közterület kapcsolattal azonban rendelkezik. A legközelebbi közút a Szederfa utca, innen közelíthető meg a legkönnyebben az értékelt terület.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképek szemléltetik:

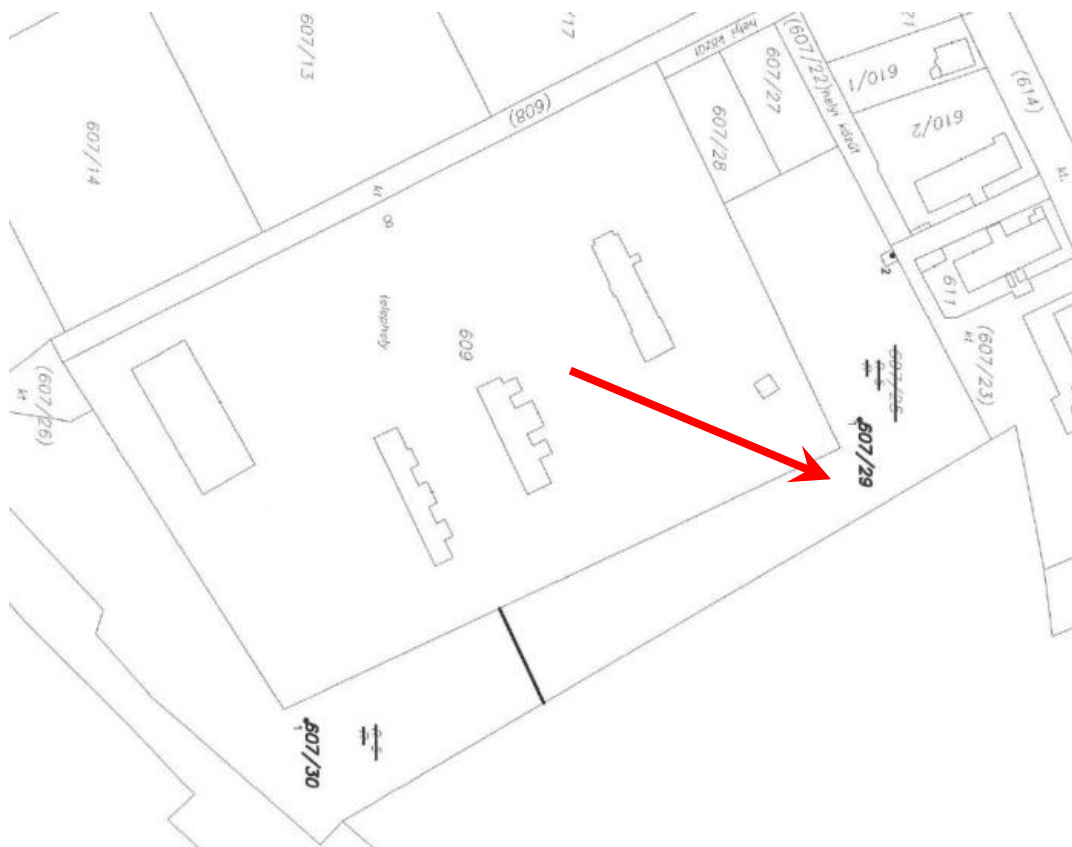


### ***Infrastrukturális ellátottság***

Az ingatlan csak részben közelíthető meg aszfaltos útról, közterület kapcsolattal azonban rendelkezik. Tágabb környezetében telephelyek, gazdasági-kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak, erdők, elhanyagolt területek fekszenek. Közintézmények, bolt és bevásárlási lehetőség, gyógyszertár cca. 2 km-en belül elérhető. Helyközi,- és távolsági autóbusszmegálló 250 méterre található.

### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlan szabálytalan „L” alakú, lejtős, hepe-hupás, változatos terepfelszínű terület. Környezete rendezetlen, elhanyagolt, évek óta használaton kívül áll. Kerítetlen, az ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése „kivett beépítetlen terület”. A természetben a telekhatárok nem határozhatók meg egyértelműen, kerítés nem található a határain. Szomszédos területen kereskedelmi-szolgáltató jellegű telephely található. Az értékelt ingatlan a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján könnyen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. Eredetileg telekalkakítás során a Hajmáskér belterület 607/25 hrsz-ú ingatlan felosztásából keletkezett.



**Övezeti besorolás, szabályozási előírás**

Az övezetre vonatkozó szabályozási előírásokat az alábbi HÉSZ kivonat tartalmazza:

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete  
Hajmáskér Község  
Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben a 13/2011.(X.27.), 10/2013.(VII.23.); 3/2016.(I.29.) 2/2017. (I.26.)  
7/2018.(VII.26.) és 4/2019.(II.28.)sz. önkormányzati rendeletekkel)

**9. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

**11. §**

(1) A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
<b>1</b>	Övezeti jele	Kialakítható telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség mértéke max. (%)	Min. zöldfelületi arány (%)	Építmény magasság max. (m)
<b>2</b>	Gksz-1	2000	30	SZ	40	30	6,5
<b>3</b>	Gksz-2	4000	20	SZ	40	30	7,5

SZ: szabadon álló

(2)<sup>18</sup>

(3) A területek átmeneti hasznosítása csak zöldfelületi funkcióval lehet.

### ***Beépíthetőség***

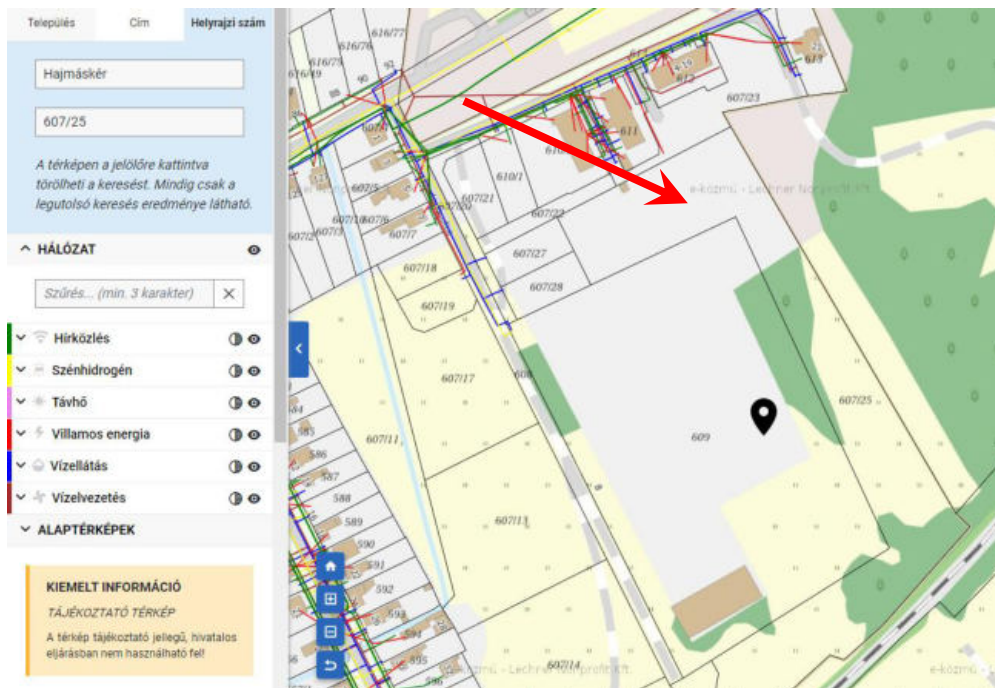
Az értékelt ingatlan a Hajmáskér Község Szabályozási Terv és HÉSZ kivonata alapján a Gksz-2 (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezetében fekszik. A fent mellékelt HÉSZ kivonat tartalmazza az övezetre vonatkozó beépíthetőségi előírásokat.

**Jelen állapotban az értékelt ingatlan (alakja miatt) NEM beépíthető.**

### ***Közműellátottság***

Az ingatlan közmű nélküli. A legközelebbi közút (Szederfa utca) az ingatlan mellett, cca. 2-300 méterre található, itt minden közmű megtalálható.

A díjmentesen elérhető E-közmű térképen láthatjuk a közművek jelenlegi állapotát.



## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlant hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

**4.000 000,- Ft-ban, azaz négymillió Ft-ban határoztam meg.**

### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Mivel az értékelt ingatlan bérleti hasznosítása reálisan nem feltételezhető, ezt az értékelési módszert nem alkalmaztam.

### 4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Mivel az értékelt ingatlanon nem található felépítmény, így ezt az értékelési módszert sem alkalmaztam az értékelés során.

### 4.4. Összesítő adatok

#### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	4 000 000 Ft	súly:	100%	4 000 000 Ft
-------------------------------	--------------	-------	------	--------------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **4 000 000 Ft**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és művelési ágára – legjobban a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéke reprezentálja.

## Piaci összehasonlító értékelés

Hajmáskér belterület 607/29 hrsz.				
Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Hajmáskér, belterület	Berhida belterület	Pétfürdő belterület
Környezete:	Gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató	vegyes	vegyes	Gksz
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Gksz-2 (kereskedelmi-szolgáltató)	egyéb (nincs információ)	egyéb (nincs információ)	Gksz (kereskedelmi-szolgáltató)
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 9 786 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 10 542 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 3412 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.	Pétfürdő belterületén elhelyezkedő 14 300 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.
Megjegyzés:		közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 000 000	14 500 000	9 300 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	9 786	10 542	14 359	11 300
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 043	1 010	823
tulajdonár. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2022. július	2023. március	2024. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 043	1 010	823
<b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,90	0,90
alapterület		nagyobb	hasonló	nagyobb
		1,05	1,00	1,10
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
forma, alak		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
megközelíthetőség, közvetlen közúti kapcsolat		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		417	404	412
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>		A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmodosító tényezőinek hatása a 30%-ot meghaladja, mely az ingatlan alakjából, formájából és beépíthetőségéből adódik.		
telek területe (m <sup>2</sup> )	9 786,0	Jelen állapotban az értékelt ingatlan (alakja miatt) NEM beépíthető, a tulajdonos személyén kívül egyéb személyeknek értéktelen terület.		
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	411			
becsült érték (Ft)	4 012 260			
becsült érték kerekítve (Ft)	<b>4 000 000</b>			

## 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 5.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 5.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Veszprém, 2024.06.13.



Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50573/2024

2024.06.12

Szektor: 53

#### HAJMÁSKÉR

Belterület 607/29 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

#### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

9786

0.00

#### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 406799/2/2024.03.26

eredeti határozat: 418008/2/2022.07.19

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 35111/1995/1994.02.18

jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 0/1 418008/2/2022.07.19

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8192 HAJMÁSKÉR Kossuth Lajos utca 31.

törzsszám: 15428756

#### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 406799/2/2024.03.26

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Hajmáskér belterület 607/25 helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/198/2024.

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

**FÖLDÉSZ BT.**  
 Cg.: 19-06-507554, földesz.bt@chello.hu  
 Adószám: 21900149-1-19  
 Bankszála sz.: 73900078-11050920  
 Tel.: 06/80 9743-741, 98/413-178

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 a 607/25 helyrajzi számú földészlet megosztásáról  
**M= 1:2000**

Címkoordináták:		Hrsz.:
Psz.:	Y:	X:
1	573661	201327
2	573603	201339
1	573767	201130
		607/30



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Megjegyzés						
	Alterszlet	Tertület	AK	Alterszlet	Tertület	AK							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
607/25	jel	műv. ág	Min.o.	ha. m2	AK	Hrsz	jel	műv. ág	Min.o.	ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
		reit		1.9572	44.23	607/29		kivett, beépítetlen terület		0.9786	-		
Ossz:				1.9572	44.23	607/30		kivett, beépítetlen terület		0.9786	-		
				1.9572	44.23					1.9572			

8/1984024 E: 2/2024

A változás akaratainknak megfelelően forrta:

A művelési ág és a minőség osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri úszia jövedelem számítása helyes, az adatok a földművelési eljárás eredményeinek megfelelően kerültek felülvizsgálásra.

Készítette: Veszprém, 2024.01.26  
 Készítő: Grán György, földmérő íg. száma: 10723

2024 FEBR 06.  
 VVKH.FF. 2024.  
 Földhivatali Osztály 5. Veszprém.

2024 FEBR 06.  
 nap  
 Záradékoló: *[Signature]*  
 Ingatlan-rendező földmérő min. sz. 2350/2019 sz.

Munkádat eladta: Kovács Zoltán, Ing. rend. min. száma: 1688/2001.  
 GD-T/19-0682

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
Hajmáskér belterület 607/29 hrsz.  
A helyszíni szemle ideje: 2024.06.13.



környezet, megközelíthetőség



környezet, megközelíthetőség



az értékelt ingatlan és környezete



az értékelt ingatlan és környezete



az értékelt ingatlan és környezete



az értékelt ingatlan és környezete



## **Forgalmi érték meghatározása**

### **Hajmáskér Község Önkormányzata részére**

a Hajmáskér belterület 607/30 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület  
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő

**Veszprém**  
**2024. június 13.**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

	oldal
<b>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</b>	<b>3</b>
<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</b>	<b>5</b>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozami alapú értékelés	8
2.4. A költségalapú értékelés	9
<b>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</b>	<b>11</b>
3.1. A Tulajdoni lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
<b>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</b>	<b>17</b>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.4. Összesítő adatok	17
<b>5. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>19</b>

**M E L L É K L E T E K**

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképmelléklet

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Megbízó címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

Ingtalan címe tul. lap szerint:	Hajmáskér belterület 607/30 hrsz.
címe természetben:	Hajmáskér belterület 607/30 hrsz.
helyrajzi száma:	607/30 hrsz.
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan területe:	9 786 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált területe:	-
<b>Értékelés határnapja:</b>	<b>2024.06.13.</b>
<b>Értékelés érvényessége:</b>	<b>2024.12.10. (A határnaptól számított 180 nap)</b>

### Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	<b>4.000.000 Ft-, azaz négymillió forint</b>
-----------------	--

**A megállapított forgalmi érték bruttó érték, az ÁFA-t már tartalmazza. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.**

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Az értékbecslés korlátozó feltételeinek figyelembevételével vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára. A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét per, teher és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.

**Jelen értébecslés Hajmáskér Község Önkormányzata részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.**

A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

**A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőinek hatása a 30%-ot meghaladja, mely az ingatlan alakjából, formájából és beépíthetőségéből adódik.**

**Jelen állapotban az értékelt ingatlan (alakja miatt) NEM beépíthető.**

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rutai Barbara	ingatlanvagyon-értékelő OKJ 54 3439 02; Veszprém MJV 629/2019
---------------	--



Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNYEK

Hajmáskér Község Önkormányzata (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.) 2024. június 11-én bízott meg, hogy a Hajmáskér belterület 607/30 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2024. június 13.

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre álló dokumentumok:

- E-hiteles tulajdoni lap – 2023.06.12.
- Térképmásolat

A rendelkezésünkre álló dokumentumok áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat tartalmával összevetettük.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az értékmegállapítás során az értéket felbecsüljük. Az értékmegállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az értékmegállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre.

Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott térképet és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az esetleges épületek és építmények műszaki állapotát, amennyiben felépítmény is található a vizsgált ingatlanon.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

---

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## **2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés**

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása. Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg. A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### **2.3. A hozam alapú forgalmi értékelés**

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

## **2.4. A költség alapú értékelés**

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### **A telek és felépítmények értékelése**

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsértékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. A tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m<sup>2</sup> területre vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

**3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK****3.1. A Tulajdoni Lap adatai**

Tulajdoni lap dátuma:	2024.06.12.
Ingyatlan címe:	Hajmáskér belterület 607/30 hrsz.
Ingyatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	607/30 hrsz.

**I. rész**

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	9 786 m <sup>2</sup>

**II. rész**

<b>II/1.</b>	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

**III. rész**

<b>III/1.</b>	
Önálló szöveges bejegyzés	Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Hajmáskér belterület 607/25 helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/198/2024.

### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

#### *A település elhelyezkedése*

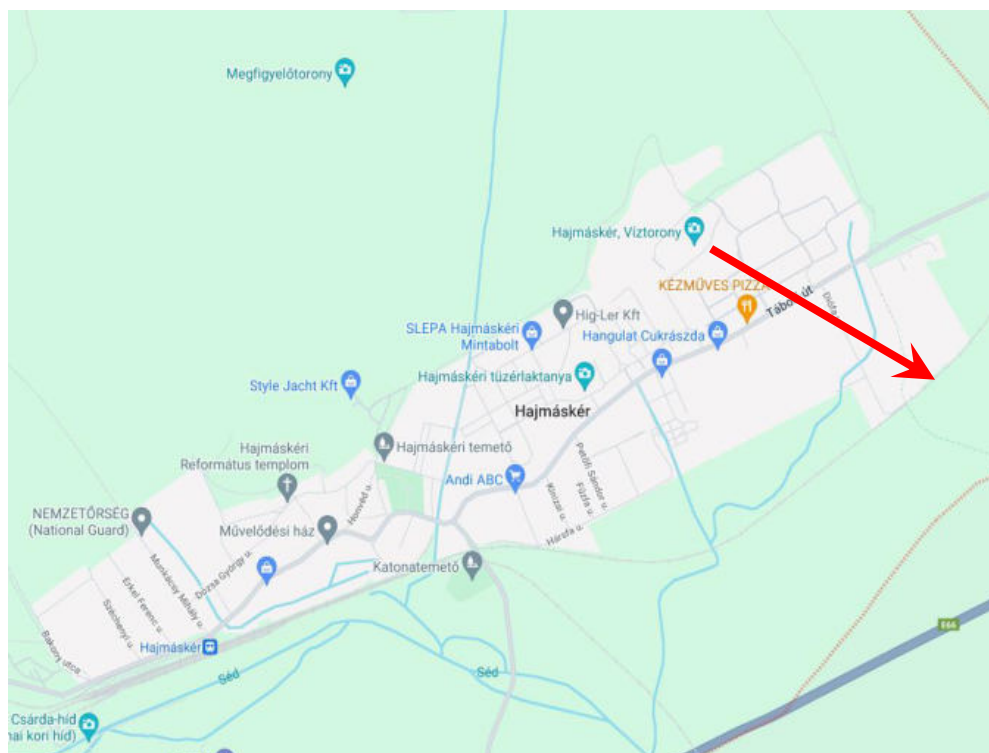
Hajmáskér a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Veszprémi járásban elhelyezkedő község. A Balaton északkeleti szegletétől 14 km-re fekszik Várpalota és Veszprém között félúton. A megyeszékhelytől 13, a Balatontól 12 km-re keletre, a Séd folyó völgyében, a 8-as főút mellett kerül el. Vasúton a Székesfehérvár–Veszprém közti vonalon közelíthető meg. Közúton Budapest felől az M7-es autópályáról a 8-as főút mentén érhető el. A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



#### *Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

A vizsgált ingatlan Hajmáskér község belterületén, a település központjától K - DK-i irányban, helyezkedik el. Megközelítése csak részben lehetséges aszfaltos útról, mely a természetben már alig fellelhető, közterület kapcsolattal azonban rendelkezik. A legközelebbi közút a Szederfa utca, innen közelíthető meg a legkönnyebben az értékelt terület.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképek szemléltetik:



### ***Infrastrukturális ellátottság***

Az ingatlan csak részben közelíthető meg aszfaltos útról, közterület kapcsolattal azonban rendelkezik. Tágabb környezetében telephelyek, gazdasági-kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak, erdők, elhanyagolt területek fekszenek. Közintézmények, bolt és bevásárlási lehetőség, gyógyszertár cca. 2 km-en belül elérhető. Helyközi,- és távolsági autóbusszmegálló 250 méterre található.

### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlan szabálytalan alakú, lejtős, hepe-hupás, változatos terepfelszínű terület. Környezete rendezetlen, elhanyagolt, évek óta használaton kívül áll. Kerítetlen, az ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése „kivett beépítetlen terület”. A természetben a telekhatárok nem határozhatók meg egyértelműen, kerítés nem található a határain. Szomszédos területen kereskedelmi-szolgáltató jellegű telephely található. Az értékelt ingatlan a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján könnyen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. Eredetileg telekalkakítás során a Hajmáskér belterület 607/25 hrsz-ú ingatlan felosztásából keletkezett.



**Övezeti besorolás, szabályozási előírás**

Az övezetre vonatkozó szabályozási előírásokat az alábbi HÉSZ kivonat tartalmazza:

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete  
Hajmáskér Község  
Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben a 13/2011.(X.27.), 10/2013.(VII.23.); 3/2016.(I.29.) 2/2017. (I.26.)  
7/2018.(VII.26.) és 4/2019.(II.28.)sz. önkormányzati rendeletekkel)

**9. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

**11. §**

(1) A gazdasági terület övezeteiben az építési telkek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

<b>1</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
	Övezeti jele	Kialakítható telek min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség mértéke max. (%)	Min. zöldfelületi arány (%)	Építmény magasság max. (m)
<b>2</b>	Gksz-1	2000	30	SZ	40	30	6,5
<b>3</b>	Gksz-2	4000	20	SZ	40	30	7,5

SZ: szabadon álló

(2)<sup>18</sup>

(3) A területek átmeneti hasznosítása csak zöldfelületi funkcióval lehet.

### ***Beépíthetőség***

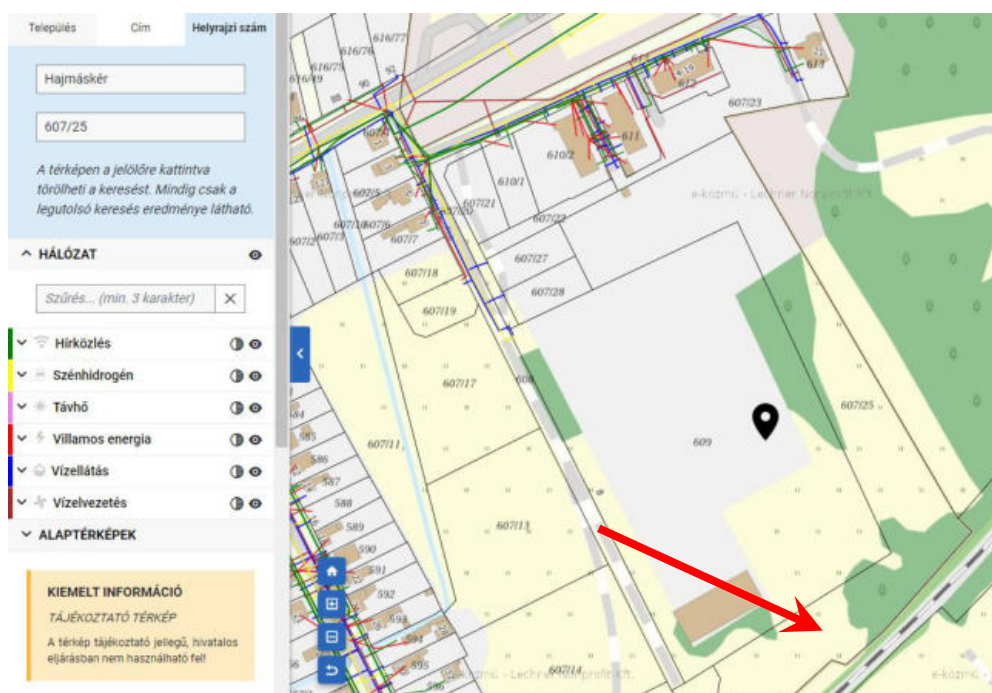
Az értékelt ingatlan a Hajmáskér Község Szabályozási Terv és HÉSZ kivonata alapján a Gksz-2 (kereskedelmi, szolgáltató terület) övezetében fekszik. A fent mellékelt HÉSZ kivonat tartalmazza az övezetre vonatkozó beépíthetőségi előírásokat.

**Jelen állapotban az értékelt ingatlan (alakja miatt) NEM beépíthető.**

### ***Közműellátottság***

Az ingatlan közmű nélküli. A legközelebbi közút (Szederfa utca) az ingatlan mellett, cca. 2-300 méterre található, itt minden közmű megtalálható.

A díjmentesen elérhető E-közmű térképen láthatjuk a közművek jelenlegi állapotát.



## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlant hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

**4.000 000,- Ft-ban, azaz négymillió Ft-ban határoztam meg.**

### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Mivel az értékelt ingatlan bérleti hasznosítása reálisan nem feltételezhető, ezt az értékelési módszert nem alkalmaztam.

### 4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Mivel az értékelt ingatlanon nem található felépítmény, így ezt az értékelési módszert sem alkalmaztam az értékelés során.

### 4.4. Összesítő adatok

**Végső érték meghatározása:**

Piaci alapú (forgalmi) érték:	4 000 000 Ft	súly:	100%	4 000 000 Ft
-------------------------------	--------------	-------	------	--------------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

**4 000 000 Ft**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és művelési ágára – legjobban a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéke reprezentálja.

## Piaci összehasonlító értékelés

Hajmáskér belterület 607/30 hrsz.				
Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Hajmáskér, belterület	Berhida belterület	Pétfürdő belterület
Környezete:	Gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató	vegyes	vegyes	Gksz
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Gksz-2 (kereskedelmi-szolgáltató)	egyéb (nincs információ)	egyéb (nincs információ)	Gksz (kereskedelmi-szolgáltató)
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 9 786 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 10 542 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 3412 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.	Pétfürdő belterületén elhelyezkedő 14 300 m <sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Közmű nélküli. Kerítetlen.
Megjegyzés:		közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Adat forrása:		saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 000 000	14 500 000	9 300 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	9 786	10 542	14 359	11 300
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 043	1 010	823
tulajdonár. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2022. július	2023. március	2024. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		1 043	1 010	823
<b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,90	0,90
alapterület		nagyobb	hasonló	nagyobb
		1,05	1,00	1,10
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
beépíthetőség		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,70	0,70	0,70
közművek		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
forma, alak		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,80	0,80	0,80
megközelíthetőség, közvetlen közúti kapcsolat		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
<b>ÖSSZEHAJONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		417	404	412
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmódosító tényezőinek hatása a 30%-ot meghaladja, mely az ingatlan alakjából, formájából és jbeépíthetőségéből adódik.				
<b>Jelen állapotban az értékelt ingatlan (alakja miatt) NEM beépíthető, a tulajdonos személyén kívül egyéb személyeknek értéktelen terület.</b>				
<b>PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÁS</b>				
telek területe (m <sup>2</sup> )	9 786,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	411			
becsült érték (Ft)	4 012 260			
becsült érték kerekítve (Ft)	<b>4 000 000</b>			

## 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlanl kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 5.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 5.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Veszprém, 2024.06.13.



Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

### E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/50576/2024

2024.06.12

Szektor: 53

#### HAJMÁSKÉR

Belterület 607/30 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

#### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

9786

0.00

#### II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 406799/2/2024.03.26

eredeti határozat: 418008/2/2022.07.19

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 35111/1995/1994.02.18

jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 0/1 418008/2/2022.07.19

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8192 HAJMÁSKÉR Kossuth Lajos utca 31.

törzsszám: 15428756

#### III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 406799/2/2024.03.26

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Hajmáskér belterület 607/25

helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/198/2024.

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

**FÖLDÉSZ BT.**  
 Cg.: 19-06-507554, földesz.bt@chello.hu  
 Adószám: 21900149-1-19  
 Bankszála sz.: 73900078-11050920  
 Tel.: 06/80 9743-741, 98/413-178

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 a 607/25 helyrajzi számú földészlet megosztásáról  
 M= 1:2000

Címkoordináták:		Hrsz.:
Psz.:	Y:	X:
1	573661	201327
2	573603	201339
1	573767	201130



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Megjegyzés						
	Alterszlet	Tertület	AK	Hrsz	Alterszlet	Tertület		AK					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
607/25	jel	műv. ág	Min.o.	ha. m2	AK	Hrsz	jel	műv. ág	Min.o.	ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
Ossz:				1.9572	44.23	607/30		kivett, beépítetlen terület		0.9786	-		
				1.9572	44.23			kivett, beépítetlen terület		1.9572			

8/1984024 E: 2/2024

A változás akaratainknak megfelelően történt.

A művelési ág és a minőség oszály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri úszia jövedelem számítása helyes, az adatok a földművelési eljárás eredményeinek megfelelően kerültek felmérésre.

Készítette: Veszprém, 2024.01.26  
 Készítő: Grán György, földmérő íg. száma: 10723

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésétől számított egy évig hatályos.  
 Mezőgazdász



Munkát elvégző: Kovács Zoltán, Ing. rend. min. száma: 16882001, GD-T/19-0682  
 Készítette: Veszprém, 2024. FEBR 06.  
 Készítő: Grán György, földmérő íg. száma: 10723  
 Záradékosító: Záradékosító: Ing. rend. min. száma: 16882001, GD-T/19-0682

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
Hajmáskér belterület 607/30 hrsz.  
A helyszíni szemle ideje: 2024.06.13.



környezet, megközelíthetőség



környezet, megközelíthetőség



az értékelt ingatlan és környezete



az értékelt ingatlan és környezete



az értékelt ingatlan és környezete



az értékelt ingatlan és környezete



## **Forgalmi érték meghatározása**

### **Hajmáskér Község Önkormányzata részére**

a 8192 Hajmáskér, József Attila utca 19. számú, 612 helyrajzi számú ingatlan  
telekrészének 1/1 tulajdoni hányadáról



Készítette:

Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő

**Veszprém**  
**2024. június 13.**

---

**TARTALOMJEGYZÉK**

	oldal
<b>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</b>	<b>3</b>
<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</b>	<b>5</b>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozami alapú értékelés	8
2.4. A költségalapú értékelés	9
<b>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</b>	<b>11</b>
3.1. A Tulajdoni lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	14
<b>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</b>	<b>20</b>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	20
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	21
4.4. Összesítő adatok	21
<b>5. MEGJEGYZÉSEK</b>	<b>23</b>

**M E L L É K L E T E K**

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fényképmelléklet

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Megbízó címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

Ingtalan címe tul. lap szerint:	8192 Hajmáskér, József Attila utca 19.
címe természetben:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 19.
helyrajzi száma:	612 hrsz.
típusa:	kivett lakóház, udvar (csak a telekterület értékelt)

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1200/1200 (1/1)
Ingtalan területe:	1 193 m <sup>2</sup>
Felépítmény redukált területe:	nem ismert
<b>Értékelés határnapja:</b>	<b>2024.06.13.</b>
<b>Értékelés érvényessége:</b>	<b>2024.12.10. (A határnaptól számított 180 nap)</b>

### Elfogadott végső érték:

Forgalmi érték (1/1 tulajdoni hányadra):	<b>900.000 Ft-, azaz kilencszázezer forint</b>
Forgalmi érték Hajmáskér Község Önkormányzatának 525/1200-ad tulajdoni hányadára:	<b>394. 000 Ft-, azaz háromszázkilencvennégyezer forint</b>

**A megállapított forgalmi értékek bruttó értékek, az ÁFA-t már tartalmazzák. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.**

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik.

A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Az értékbecslés korlátozó feltételeinek figyelembevétele mellett vállalkozásom teljes körű felelősséget vállal a szakvélemény tartalmára.

A rendelkezésre álló adatok és információk alapján a helyszíni szemlét követően a tapasztalt körülmények figyelembevételének mérlegelésével az ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékét per, teher és igénymentes állapotot feltételezve határoztam meg.

**Jelen értékbecslés Hajmáskér Község Önkormányzata részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.**

**Az értékelt ingatlan a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján könnyen beazonosítható, ám jogilag rendezetlennek tekinthető. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az értékelt területek a József Attila utca 19. szám alatt, míg a természetben a József Attila lakótelep 19. szám alatt található. Javasolt az ingatlan-nyilvántartásban a cím pontosítása.**

**Az értékelt telekterület osztatlan közös tulajdonban áll. Használati megosztás nem áll rendelkezésre.**

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rutai Barbara	ingatlanvagyon-értékelő OKJ 54 3439 02; Veszprém MJV 629/2019
---------------	--

Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő

## 1. ELŐZMÉNYEK

Hajmáskér Község Önkormányzata (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.) 2024. június 11-én bízott meg, hogy a 8192 Hajmáskér, József Attila utca 19. (Természetben: 8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 19.), 612 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan telekrészének értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2024. június 13.

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre álló dokumentumok:

- E-hiteles tulajdoni lap – 2023.06.12.
- Térképmásolat

A rendelkezésünkre álló dokumentumok áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat tartalmával összevetettük.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az értékmegállapítás során az értéket felbecsüljük. Az értékmegállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az értékmegállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre.

Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott térképet és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az esetleges épületek és építmények műszaki állapotát, amennyiben felépítmény is található a vizsgált ingatlanon.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni.

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## **2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés**

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása. Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg. A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### **2.3. A hozam alapú forgalmi értékelés**

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

## 2.4. A költség alapú értékelés

A **költség alapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költség alapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsértékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. A tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m<sup>2</sup> területre vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is.

A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága, stb.

### 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

#### 3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2024.06.12.
Ingatlan címe:	8192 Hajmáskér, József Attila utca 19.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	612 hrsz.

##### I. rész

Terület megnevezése	kivett lakóház, udvar
Területe:	1 193 m <sup>2</sup>

##### II. rész

<b>II/19.</b>	
Tulajdoni hányad:	225/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Somfai Tibor Ottóné
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 18.

<b>II/20.</b>	
Tulajdoni hányad:	96/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Környei Ibolya
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 14.

<b>II/24.</b>	
Tulajdoni hányad:	63/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Pátser Ferenc
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 19.

<b>II/25.</b>	
Tulajdoni hányad:	63/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Pátserné Jelenek Ildikó
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 19.

<b>II/26.</b>	
Tulajdoni hányad:	525/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31. (Törzsszám: 15428756)

<b>II/30.</b>	
Tulajdoni hányad:	48/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hanák Jánosné
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 17.

<b>II/36.</b>	
Tulajdoni hányad:	48/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Horváth Zoltán József
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 16.

<b>II/37.</b>	
Tulajdoni hányad:	48/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Horváthné Gecsei Renáta
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 17.

<b>II/39.</b>	
Tulajdoni hányad:	48/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hanák Jánosné
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 17.

<b>II/41.</b>	
Tulajdoni hányad:	18/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Horváth Zoltán József
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 16.

<b>II/42.</b>	
Tulajdoni hányad:	18/1 200
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Horváthné Gecsei Renáta
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér, József Attila lakótelep 17.

**III. rész**

<b>III/28.</b>	
Teher megnevezés:	Jelzálogjog 10 900 CHF és járulécai erejéig az utalás szerinti illetőségre. Utalás: II/24-25.
Jogosult neve:	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
Jogosult címe:	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

<b>III/29.</b>	
Teher megnevezés:	Vételi jog az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre 2012.12.05-ig. Utalás: II/24-25.
Jogosult neve:	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
Jogosult címe:	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

<b>III/30.</b>	
Teher megnevezés:	Önálló zálogjog 26 219 CHF tőke és járulécai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre. Utalás: II/24-25.
Jogosult neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Jogosult címe:	1133 Budapest, V, ker. Váci út 116-118.

<b>III/31.</b>	
Teher megnevezés:	Jelzálogjog 1 000 000 Ft kölcsön és járulécai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre. Utalás: II/24-25.
Jogosult neve:	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.
Jogosult címe:	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

<b>III/32.</b>	
Teher megnevezés:	Jelzálogjog 10 900 EUR kölcsön, valamint annak járulécai mindenkori forint ellenértékére, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre. Képviseli: MKB Bank Zrt. Veszprémi Fiókja (8200 Veszprém, Óváros tér 3.), Adósok: Hanák Jánosné (szül.: 1959., a.n.: Nagy Irén) és Hanák János (szül.: 1964., a.n.: Osváth Ilona, lakcíme: 8182 Hajmáskér, József Attila ltp. 17.), utalás: II /30, II /39.
Jogosult neve:	MBH Bank Nyrt.
Jogosult címe:	1056 Budapest, Váci utca 38.

### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

#### *A település elhelyezkedése*

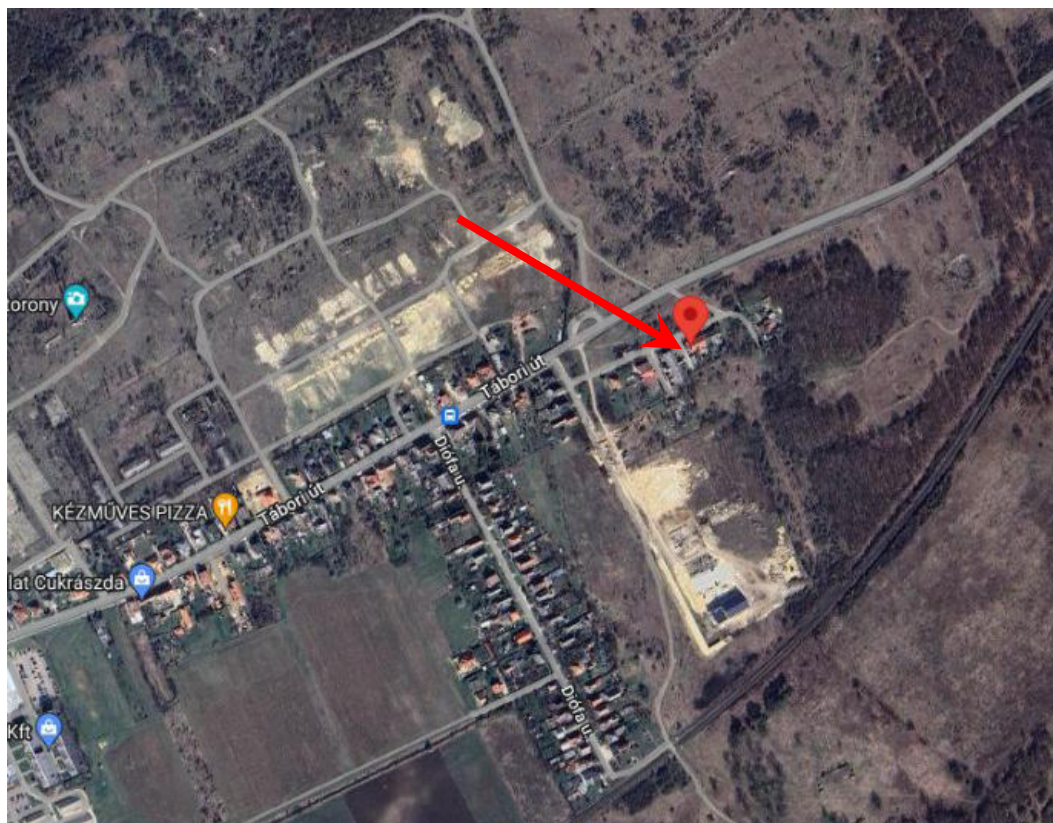
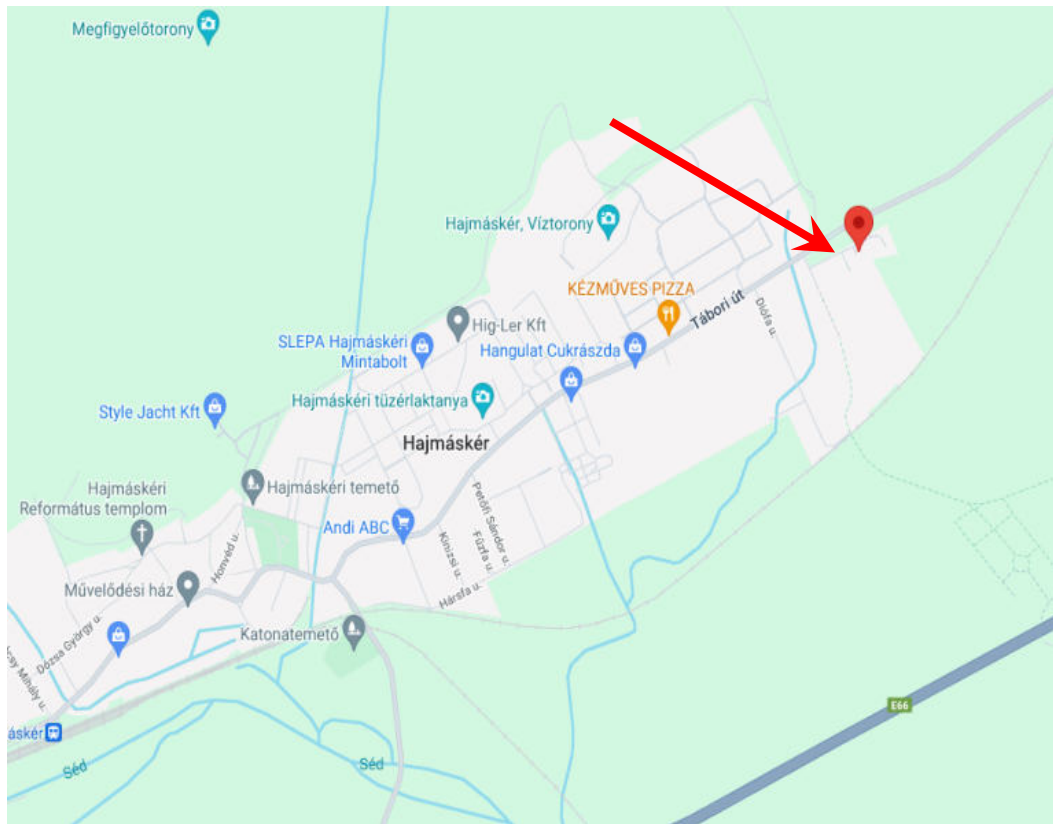
Hajmáskér a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Veszprémi járásban elhelyezkedő község. A Balaton északkeleti szegletétől 14 km-re fekszik Várpalota és Veszprém között félúton. A megyeszékhelytől 13, a Balatontól 12 km-re keletre, a Séd folyó völgyében, a 8-as főút mellett terül el. Vasúton a Székesfehérvár–Veszprém közti vonalon közelíthető meg. Közúton Budapest felől az M7-es autópályáról a 8-as főút mentén érhető el. A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



#### *Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése*

A vizsgált ingatlan Hajmáskér község belterületén, a település központjától K - DK-i irányban, helyezkedik el. Megközelítése csak részben lehetséges aszfaltos útról, mely a természetben már alig fellelhető, közterület kapcsolattal azonban rendelkezik. A legközelebbi közút a Szederfa utca, innen közelíthető meg a legkönnyebben az értékelt terület.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképek szemléltetik:



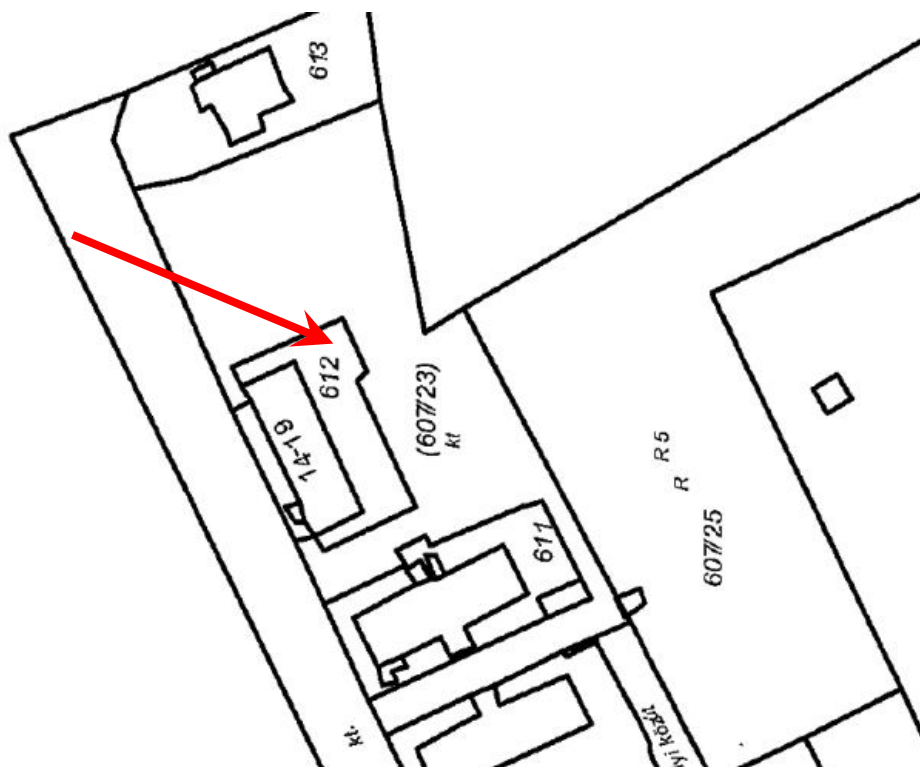
### ***Infrastrukturális ellátottság***

Az ingatlan csak részben közelíthető meg aszfaltos útról, közterület kapcsolattal azonban rendelkezik. Tágabb környezetében telephelyek, gazdasági-kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak, erdők, elhanyagolt területek fekszenek. Közintézmények, bolt és bevásárlási lehetőség, gyógyszertár cca. 2 km-en belül elérhető. Helyközi,- és távolsági autóbusszmegálló 250 méterre található.

### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlan szabálytalan alakú, megközelítőleg sík fekvésű terület. Környezete részben rendezetlen, elhanyagolt, részben rendezett. Teljesen körbekerített, a szomszédos területek családi házak, lakóingatlanok, illetve belterületi földrészletek találhatóak.

**Az értékelt ingatlan a kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján könnyen beazonosítható, ám jogilag rendezetlennek tekinthető. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az értékelt területek a József Attila utca 19. szám alatt, míg a természetben a József Attila lakótelep 19. szám alatt található.**



**Övezeti besorolás, szabályozási előírás**

Az övezetre vonatkozó szabályozási előírásokat az alábbi HÉSЗ kivonat tartalmazza:

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete  
Hajmáskér Község  
Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben a 13/2011.(X.27.), 10/2013.(VII.23.); 3/2016.(I.29.) 2/2017. (I.26.)  
7/2018.(VII.26.) és 4/2019.(II.28.)sz. önkormányzati rendeletekkel)

**4. A falusias lakóterületek általános előírásai**

**6. §**

(1) A falusias lakóterületeken elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekben ( továbbiakban: OTEK) felsorolt egyéb funkciójú épületek, kivéve az üzemanyagtöltőt.

(2)<sup>4</sup> A fő funkciójú épület csak egy épülettömegben helyezhető el.

(3) Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki, csak akkor ha a feltárandó terület megfelel az övezeti előírásoknak. Újonnan kialakított tömbökben nyeles telek nem engedélyezhető.

(4) A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges, akkor az önkormányzati parkolási rendeletben foglaltak szerint kell megoldani.

(5)<sup>5</sup> A fő tömeget adó, közterülettel határos épületek magas tetővel (szimmetrikus nyeregtetővel, mely lehet kontyolt) létesíthetők. Ettől eltérő magastető megoldások kizárólag saroktelken és 5%-nál nagyobb lejtésű terepen lévő épületnél engedélyezhetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 45°+3°-os lehet, kivéve az Lf-4-es és az Lf-1\* övezetet, ahol 30-45° közötti és az Lf-2\* övezetet, ahol az épületek. tetőhajlásszöge teljesen kontyolt, egyszerű vagy összetett sátoertetes, oromfal nélküli kialakítás esetén 35-45 fok közötti kell legyen.

(6) A közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszöge 15-45° között alakítható ki.

(7) Tetőhéjalásként égetett agyagcserép ill. ahhoz színben és formában illeszkedő, kizárólag „pikkelyes” (vörös és vörösesbarna) egyéb héjalás alkalmazható (kék, sárga, valamint telt színek) nem alkalmazhatók. Nem alkalmazható a fém anyagú héjalás, kivéve a hagyományos állókorcos lemezfedést. Alkalmazható viszont a hagyományos régi betoncserép és nád, és az antracit szürke pala. Bitumenes zsindeley fedés kizárólag meglévő pala fedés felújítására lehet alkalmazni.

(8) A lakóterületen lakással egybeépített kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciók egy építészeti egységben helyezhetők el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összhatását keltse, az övezetre előírt beépítési %-ok betartásával. A működéshez szükséges parkolási lehetőséget az eddigi telken belül kell biztosítani.

(9)<sup>6</sup>

(10)<sup>7</sup>

(11) A lakóövezetek telkeit a helyben kialakult anyag és formavilágú kerítéssel lehet ekeríteni. Tömör kerítés csak max. 140 cm magas lehet és rakott termésköböl, vagy vakoltan készülhet. Natúr deszka kerítés csak natúr fa megjelenésű lehet és max. 160 cm magas, valamint legalább 35 % áttörtségű. Egyéb kerítés max. 160 cm magas lehet max. 60 cm magas tömör lábazattal és fölötte min. 50% áttörtséggel. Élősövény esetében sövénybe húzott sima dróthuzal is alkalmazható. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható, max. 20 cm-es tömör lábazattal. Látszó beton, látszó zsalukő nem alkalmazható.

(12) Beépítésre szánt területen a közterület felőli új kerítések kialakítása, amennyiben telket szabályozási vonal érinti, csak a szabályozási vonal mentén lehetséges.

(13) A beépíthetőség előírt szabályainak nem megfelelő, de már beépített telken az épület a méretétől függetlenül kizárólag beépítettség növekedés nélkül helyben elújítható az övezet egyéb sajátos előírásainak betartásával.

(14)<sup>8</sup> A Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) előírt beépíthető minimális teleknagyságot többszörösen meghaladó méretű telken a többszörösség számának megfelelő számú épület építhető, de csak az övezetre előírt kialakítható telek minimális nagyságához tartozó megadott építési feltételekkel

(15)<sup>9</sup>

(16)<sup>10</sup> A hátsókert min. 6 méter, kivéve a kialakult állapotot és az országosan, vagy helyileg védett épületek esetében, ahol ettől eltérő is lehet, ha ez a szomszédos érdekeket és épületek használatát nem akadályozza. Az oldalkert a kialakult állapotokat kivéve szabadon álló beépítés esetén min. 3 m, oldalhatáros beépítés esetén min. 5 m, kell, hogy legyen. Az előkert új beépítésű tömbökben, tömbbelsőben 5 m legyen, kivéve a szabályozási terven ettől eltérően szabályozott eseteket. A kialakult, beépített környezetben a meglévő előkert méretekhez igazodó, illeszkedő (pl.Lf-3 övezetben és az Lf-2 övezet kialakult beépítésű részén utcahatáros) lehet.

(17) A kialakítható teleknagyságok út és közműveléscímények kialakítása, módosítása során eltérhetnek az övezetre előírt minimális értéktől. Telekalakításnál a fenti esetekben a visszamaradó teleknek továbbra is beépíthetőnek kell maradnia legalább az eseti előírásokkal.

(18) Az építés feltétele a kiépített alapközmű (víz, csatorna, elektromos) gerincvezeték megléte.

(19) Gázkémény csak burkolt (tégla, rabc) kivételben épülhet.

(20) Föld feletti kialakítású gáztartály nem építhető.

## 5. Falusias lakóterületek (Lf)

### 7. §

(1) Az Lf övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó paramétereket a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	D	E	F	G
<b>1</b>	Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek legkisebb telek szélesség (m)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Min zöldfelületi arány (%)	Max. építmény magasság (m)
<b>2</b>	Lf-1	900	18	Sz	30	50	4,5
<b>3</b>	Lf-2	700	16	O	30	50	4,5
<b>4</b>	Lf-3	450	16	O	30	50	4,5
<b>5</b>	Lf-4	900	18	O	30	50	4,0

O: oldalhatáros beépítés, Sz: szabadon álló beépítés

(2) A szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyet, ill. vonalakat kötelező jelleggel kell figyelembe venni. Ahol nem került feltüntetésre építési vonal, ott kialakult környezet esetén az illeszkedés szabályai alapján kell eljárni.

#### ***Beépíthetőség***

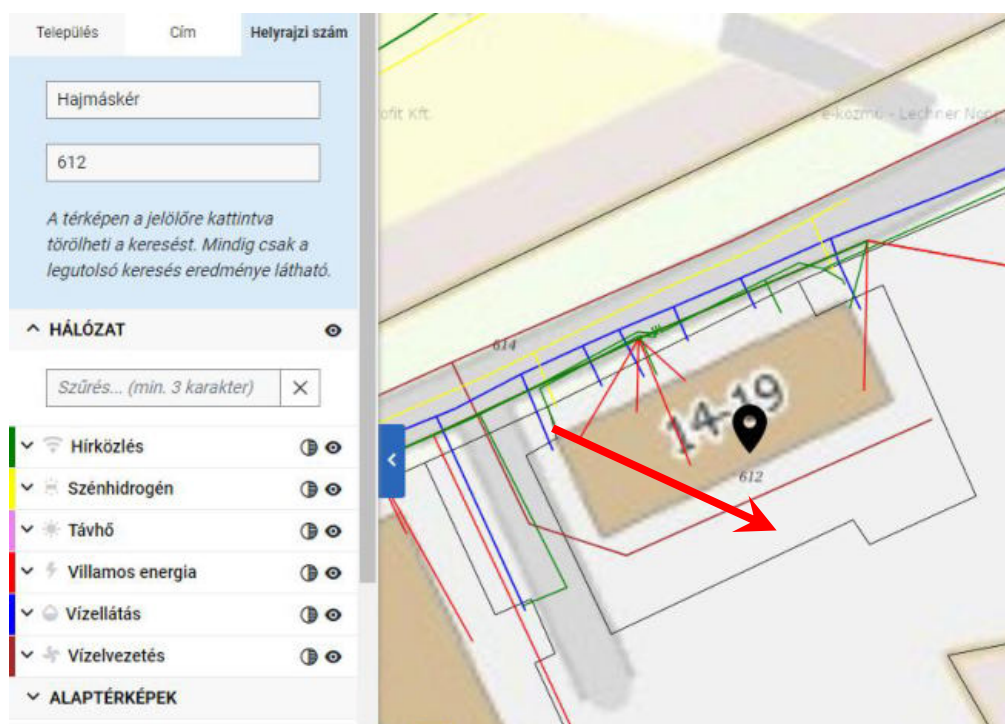
Az értékelt ingatlan a Hajmáskér Község Szabályozási Terv és HÉSZ kivonata alapján az Lf-4 (falusias lakóterületek) övezetében fekszik. A fent mellékelt HÉSZ kivonat tartalmazza az övezetre vonatkozó beépíthetőségi előírásokat.

**Az értékelt telekingatlanon egy osztatlan közös tulajdonú, több lakásos lakóház kapott helyet, jelen állapotban (teljes beépítettség) az értékelt ingatlan NEM beépíthető, a tulajdonos személyén kívül egyéb személyeknek értéktelen terület.**

#### ***Közműellátottság***

A telekingatlan teljes közművel ellátott.

A díjmentesen elérhető E-közmű térképen láthatjuk a közművek jelenlegi állapotát.



## 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál az ingatlant hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

**900 000,- Ft-ban, azaz kilencszázezer Ft-ban határoztam meg.**

### 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Mivel az értékelt ingatlan bérleti hasznosítása reálisan nem feltételezhető, ezt az értékelési módszert nem alkalmaztam.

### 4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmény újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Mivel az értékelt ingatlanon nem található felépítmény, így ezt az értékelési módszert sem alkalmaztam az értékelés során.

### 4.4. Összesítő adatok

#### Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	900 000 Ft	súly:	100%	900 000 Ft
-------------------------------	------------	-------	------	------------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **900 000 Ft**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és művelési ágára – legjobban a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéke reprezentálja.

## Piaci összehasonlító értékelés

8192 Hajmáskér, József Attila utca 19., 612 telekterület				
Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Hajmáskér, Tábori út	Hajmáskér, belterület	Hajmáskér, belterület
Környezete:	lakó	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Lf-4 (falusias lakóövezet)	Lf-2 (falusias lakóövezet)	Lf (falusias lakóövezet)	Lf (falusias lakóövezet)
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 989 m <sup>2</sup> alapterületű építési telek. Összközműves. Lakóház áll rajta.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 989 m <sup>2</sup> alapterületű telekingatlan. Közmű nélküli.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 1004 m <sup>2</sup> alapterületű telekingatlan. Közmű nélküli.	Hajmáskér belterületén elhelyezkedő 1004 m <sup>2</sup> alapterületű telekingatlan. Közmű nélküli.
Megjegyzés:		közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Adat forrása:		<a href="#">saját adatbázis.</a>	<a href="#">saját adatbázis.</a>	<a href="#">saját adatbázis.</a>
<b>GAZDASÁGI TÉNYEZŐK</b>				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		3 150 000	3 000 000	2 690 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	1 193	1 250	1 390	1 155
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 520	2 158	2 329
tulajdonár. viszonya/típusa		adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálati/adásvétel időpontja		2022. augusztus	2022. március	2023. január
kínálati/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		2 520	2 158	2 329
<b>ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
településen belüli elhelyezkedés		kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség		kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
közművek		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
forma, alak		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség, közvetlen közúti kapcsolat, útviszonyok		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
osztatlan közös tulajdon		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
felépítmény a területen		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
<b>ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE</b>		756	755	815
<b>SÚLYOZÁS</b>		34%	33%	33%
A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározottak szerint az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Jelen esetben az összehasonlító adatok értékmodosító tényezőinek hatása a 30%-ot meghaladja, mely az osztatlan közös tulajdoni jellegből és a jelenlegi beépítettségéből adódik.				
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS</b>				
telek területe (m <sup>2</sup> )	1 193,0			
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	775			
becsült érték (Ft)	930 540			
becsült érték kerekítve (Ft)	<b>900 000</b>			
Az értékelt telekingatlanon egy osztatlan közös tulajdonú, több lakásos lakóház kapott helyet, jelen állapotban (teljes beépítettség) az értékelt ingatlan NEM beépíthető, a tulajdonos személyén kívül egyéb személyeknek értéktelen terület.				

## 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 5.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. Az Értékelési Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 5.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Veszprém, 2024.06.13.



Rutai Barbara  
ingatlanvagyon-értékelő



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal  
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/4

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/50581/2024

2024.06.12

Szektor: 53

**HAJMÁSKÉR**

**Belterület 612 helyrajzi szám**

8192 HAJMÁSKÉR József Attila utca 19. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

1193

0.00

**II. RÉSZ**

19. tulajdoni hányad: 225/1200

bejegyző határozat, érkezési idő: 295/1985.01.15

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Somfai Tibor Ottóné

sz.név: Sáray Zsuzsanna

szül. : 1946

a.név : Pálos Ilona

cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 18

20. tulajdoni hányad: 96/1200

bejegyző határozat, érkezési idő: 3631/1988.05.11

jogcím: vétel közbenső tulajdonostól

jogállás: tulajdonos

név : Környei Ibolya

sz.név: Környei Ibolya

szül. : 1962

a.név : Auerbach Lenke

cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 14

Közbenső tulajdonos:Gurcsó István.

24. tulajdoni hányad: 63/1200

bejegyző határozat, érkezési idő: 31813/1995.02.06

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Pátser Ferenc

sz.név: Pátser Ferenc

szül. : 1973

a.név : Jánoky Éva

cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 19

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/50581/2024

2024.06.12

**HAJMÁSKÉR**

Szektor : 53

**Belterület 612 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

- 
25. tulajdoni hányad: 63/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31813/1995.02.06  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Pátserné Jelenek Ildikó  
sz.név: Jelenek Ildikó  
szül. : 1973  
a.név : Kugler Ilona  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 19
- 
26. tulajdoni hányad: 525/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35111/1995/1994.02.18  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8192 HAJMÁSKÉR Kossuth Lajos utca 31.  
törzsszám: 15428756
- 
30. tulajdoni hányad: 48/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41822/1998.05.20  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Hanák Jánosné  
sz.név: Theisz Anna  
szül. : 1959  
a.név : Nagy Irén  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 17
- 
36. tulajdoni hányad: 48/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49327/1999.10.05  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváth Zoltán József  
sz.név: Horváth Zoltán József  
szül. : 1976  
a.név : Szilágyi Mária  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 16
- 
37. tulajdoni hányad: 48/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 49327/1999.10.05  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváthné Gecsei Renáta  
sz.név: Gecsei Renáta  
szül. : 1979  
a.név : Theisz Anna  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 17
- 

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/50581/2024

2024.06.12

**HAJMÁSKÉR**

Szektor: 53

**Belterület 612 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

39. tulajdoni hányad: 48/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 50968/2002.10.30  
jogcím: vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Hanák Jánosné  
sz.név: Theisz Anna  
szül. : 1959  
a.név : Nagy Irén  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 17

41. tulajdoni hányad: 18/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30041/2008.2007.10.15  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváth Zoltán József  
sz.név: Horváth Zoltán József  
szül. : 1976  
a.név : Szilágyi Mária  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 16

42. tulajdoni hányad: 18/1200  
bejegyző határozat, érkezési idő: 30041/2008.2007.10.15  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Horváthné Gecsei Renáta  
sz.név: Gecsei Renáta  
szül. : 1979  
a.név : Theisz Anna  
cím : 8192 HAJMÁSKÉR József Attila lakótelep 17

**III. RÉSZ**

28. bejegyző határozat, érkezési idő: 52656/2/2007.12.07.  
Jelzálogjog 10 900 CHF, azaz tízezer-kilencszáz CHF és járulékai erejéig az utalás szerinti illetőségre.  
utalás: II /24-25.  
jogosult:  
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664  
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

29. bejegyző határozat, érkezési idő: 52656/2/2007.12.07.  
Vételi jog az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.. 2012.12.05-ig  
utalás: II /24-25.  
jogosult:  
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664  
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/50581/2024

2024.06.12

**HAJMÁSKÉR**

Szektor: 53

**Belterület 612 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. R É S Z**

30. bejegyző határozat, érkezési idő: 30142/2009.2008.12.22  
Önálló zálogjog 26 219 CHF, azaz huszonhatezer-kétszázötvenkilenc CHF tőke,, és járulékai erejéig az utalás szerinti illetőségre.  
Raiffeisen Bank Zrt. Veszprém, Kossuth u. 11.  
utalás: II /36-37, II /41-42.  
jogosult:  
név: RAIFFEISEN BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10198014  
cím : 1133 BUDAPEST V.KER. Váci út 116-118
31. bejegyző határozat, érkezési idő: 46531/2009.08.25  
Jelzálogjog 1 000 000 FT, azaz egymillió FT kölcsön és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
utalás: II /24-25.  
jogosult:  
név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10195664  
cím : 1095 BUDAPEST Lechner Ödön fasor 9.
32. bejegyző határozat, érkezési idő: 53292/2009.11.27  
Jelzálogjog 10 900 EUR, azaz tízezer-kilencszáz EUR kölcsön, valamint annak járulékai mindenkori forint ellenértékére, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Képviseli: MKB Bank Zrt. Veszprémi Fiókja (8200 Veszprém, Óváros tér 3.), Adósok: Hanák Jánosné (szül.: 1959., a.n.: Nagy Irén) és Hanák János (szül.: 1964., a.n.: Osváth Ilona, lakcíme: 8182 Hajmáskér, József Attila ltp. 17.),.  
utalás: II /30, II /39.  
jogosult:  
név: MBH BANK NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10011922  
cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

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**





**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
8192 Hajmáskér, József Attila utca 19., 612 hrsz.  
A helyszíni szemle ideje: 2024.06.13.



utcakép, környezet, megközelíthetőség



utcakép, környezet, megközelíthetőség



az értékelt telekterület



az értékelt telekterület



az értékelt telekterület



az értékelt telekterület

**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**  
8192 Hajmáskér, József Attila utca 19., 612 hrsz.  
A helyszíni szemle ideje: 2024.06.13.



az értékelt telekterület



az értékelt telekterület



az értékelt telekterület



az értékelt telekterület