

JEGYZŐKÖNYV

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2022. március 30. napján megtartott nyilvános, önálló üléséről

Határozatok:

21/2022. (III.30.) határozat

22/2022. (III.30.) határozat

23/2022. (III.30.) határozat

24/2022. (III.30.) határozat

25/2022. (III.30.) határozat

Rendeletek:

5/2022. (III.31.) rendelet

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.) 2022. március 30. napján, 17:00 órakor.

Jelen vannak:

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

Köbli Miklós polgármester
Ékes Tamás képviselő
Fornvald Zsolt képviselő
Kovács Botond alpolgármester
Ispán Tímea Mária képviselő

Az ülésről távol maradt:

Miklós Judit képviselő, Simon Csilla képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

Jegyzőkönnyvezető: Kaszás Balázs

I. Napirend előtt

Köbli Miklós Hajmáskér Község polgármestere köszönti képviselőtársait. Jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a testület határozatképes, 7 főből 5 fő jelen van. Miklós Judit képviselő jelezte, hogy késni fog, Simon Csilla képviselő pedig nem tud jelen lenni. Javaslatot tesz a napirend elfogadására, melyet a Képviselő-testület határozathozatal nélkül elfogad.

Az ülés napirendje:

- 1.) Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010.(XII.2.) sz. önkormányzati rendeletének és Szabályozási Tervének módosítása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 2.) Az önkormányzat éves közbeszerzési tervének jóváhagyása.
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 3.) Pétfürdői Hivatásos Tűzoltó-Parancsnokság 2021. évi tevékenységéről szóló beszámolója
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 4.) Hajmáskér 616/182 hrsz. ingatlan vételi szándék
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5.) Hajmáskér 616/185 hrsz. ingatlan vételi szándék
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 6.) Vegyes ügyek
6/1. Judo edzések
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

II. Napirend

- 1.) Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010.(XII.2.) sz. önkormányzati rendeletének és Szabályozási Tervének módosítása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az előterjesztés kiküldésre került.

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

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

21/2022. (III.30.) határozat:

Hajmáskér község Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2022. március 31.-i hatállyal Hajmáskér Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező J-SZE jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Hajmáskér településszerkezeti terve módosított J-SZE jelű tervlap.
2. sz. melléklet: Hajmáskér településszerkezeti leírás kiegészítése:

A hatályos jogszabályi előírások alapján a kiszolgáló lakó utcákat a szerkezeti terven nem kell jelölni, illetve a környező tömbnek megfelelő területfelhasználási jelölés kerül. A hatályos szerkezeti terven a törlendő kiszolgáló lakóút helytelenül útként van jelölve, mely hibát jelen módosítással javítjuk. Ennek értelmében nem keletkezik új beépítésre szánt terület. Így a kiszabályozott de meg nem valósított tömbfeltároló út megszüntetése által, Közlekedési területből (Közl) Falusias lakó (Lf) területfelhasználásba kerül.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja a Helyi Építési Szabályzat módosítását, az kézfeltartással jelezze.

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

5/2022. (III.31.) rendelet:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyta, Hajmáskér Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzat sz. 14/2010. (XII.2.) önkormányzati rendelet módosítását.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

2.) Az önkormányzat éves közbeszerzési tervének jóváhagyása.

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az előterjesztés kiküldésre került. Előre láthatólag az önkormányzatnak nem lesz olyan beruházása, ami elérné a közbeszerzési értékhatárokat. Amennyiben mégis lesz úgy módosítani fogják a közbeszerzési tervet.

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:

22/2022. (III.30.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta Hajmáskér Község Önkormányzata 2022. évi közbeszerzési tervét a mellékletben foglaltak szerint.

Határidő: folyamatos

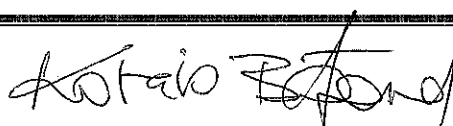
Felelős: Köbli Miklós polgármester

3.) Pétfürdői Hivatásos Tűzoltó-Parancsnokság 2021. évi tevékenységéről szóló beszámolója

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az előterjesztés kiküldésre került.



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

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

23/2022. (III.30.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a Pétfürdői Hivatásos Tűzoltó-Parancsnokság 2021. évi tevékenységéről szóló beszámolóját.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

4.) Hajmáskér 616/182 hrsz. ingatlan vételi szándék

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A Sle-Pa Kft. vételi szándékot nyújtott be az ingatlanra. Az ingatlan felértékelte az önkormányzat. Az ingatlan értéke nettó 5.700.000,- Ft. A Sle-Pa Kft. továbbra is fenntartja a vételi szándékát a felértékelt áron. Javasolja, hogy értékesítsék az ingatlant. Az értékbecslést az A.N.Z.S.Ó 2001 Kft. készítette, a határnapja 2022. 02.28. és 365 napig érvényes.

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:

24/2022. (III.30.) határozat:

- 1.) *Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta, hogy értékesíti a Hajmáskér 616/182 hrsz. -ú, „kivett telephely” művelési ágú, 2230 m² alapterületű ingatlant, 5.700.000,- Ft összegért a Sle-Pa Húskereskedelmi Kft. (székhely: 8192 Hajmáskér, Iparos u. 5.; adószám: 13034513-2-19) részére.*
- 2.) *A Képviselő-testület felhatalmazza Köbli Miklós polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.*

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

5.) Hajmáskér 616/185 hrsz. ingatlan vételi szándék

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az ingatlan felértékelése megtörtént. Az értékbecslést az A.N.Z.S.Ó 2001 Kft. készítette, a határnapja 2022. 02.28. és 365 napig érvényes. Az ingatlan értéke 33.000.000,- Ft. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2021. (III. 24.) önkormányzati rendelet 9. § értelmében az ingatlant pályázat keretében lehet értékesíteni. A pályázati kiírás kiosztásra került. Javasolja, hogy legyen kiírva a pályázat.

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:

25/2022. (III.30.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és pályázatot ír ki, a Hajmáskér 616/185 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

Fornvald Zsolt képviselő:

A megosztást és a közművek bekötését is a vevőnek kell megcsinálnia?

Köbli Miklós polgármester:

Igen. Körülbelül 30 telekről van szó. A közművek kialakítása 100 ezer forint folyóméterenként. Nagyjából 120 millió forintba kerülne összesen. Az önkormányzatnak nincs akkora költségvetése, hogy azt kigazdálkodja.

6.) Vegyes ügyek

6/1. Judo edzések

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Megkeresték, hogy Hajmáskéren szeretnék létrehozni egy judo egyesületet. A megkeresés kiosztásra került. Úgy gondolja, hogy adják meg nekik a lehetőséget és biztosítsák a tornateremet a részükre.

Kovács Botond alpolgármester:

A tornaterem hátsó része elég lenne nekik. A tatamit hoznák, ami elférne a tornateremben.

Fornvald Zsolt képviselő:

Mikor indulnának?

Kovács Botond alpolgármester:

Minél hamarabb szeretnék elindítani az edzéseket.

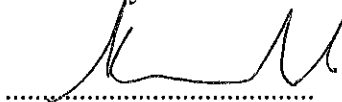
III. Napirend után

Köbli Miklós polgármester:

Legutóbb említette, hogy a Jókai Mór ltp. 3/B. 2/11. szám alatt található lakást az önkormányzat megkapta az államtól. A lakást kiürítették. Javasolja, hogy jelenlegi állapotában legyen felértékeltetve és kerüljön eladásra az ingatlan. Ha úgy gondolja a testület, akkor tekintsék meg.

Tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy Hajmáskérre is érkeztek ukrán menekültek. Körülbelül 10-14 fő. Minden segítséget megadnak nekik. Szállást nem igényeltek.

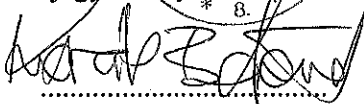
Több hozzászólás hiányában Köbli Miklós Hajmáskér Község polgármestere az ülést 17:24 órakor bezárja.



Köbli Miklós
polgármester



A jegyzőkönyvet hitelesíti:



Kovács Botond
alpolgármester



dr. Flórich-Tóth Ágnes





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 **2022. március 30. napján (szerdán) 17:00 órakor** a soron következő nyilvános testületi ülésre összehívja.

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

Az ülés napirendje:

- 1.) Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010.(XII.2.) sz. önkormányzati rendeletének és Szabályozási Tervének módosítása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 2.) Az önkormányzat éves közbeszerzési tervének jóváhagyása.
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 3.) Pétfürdői Hivatásos Tűzoltó-Parancsnokság 2021. évi tevékenységéről szóló beszámolója
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 4.) Hajmáskér 616/182 hrsz. ingatlan vételi szándék
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 5.) Hajmáskér 616/185 hrsz. ingatlan vételi szándék
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester
- 6.) Vegyes ügyek

Hajmáskér, 2022. március 25.



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: 2022. március 30., 17:00 óra

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete:

Köbli Miklós polgármester

Kovács Botond alpolgármester

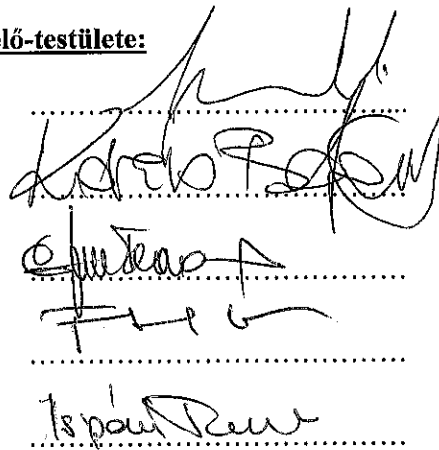
Ékes Tamás képviselő

Fornvald Zsolt képviselő

Ispán Tímea Mária képviselő

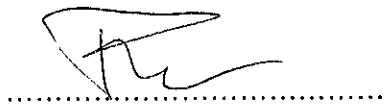
Miklós Judit képviselő

Simon Csilla képviselő



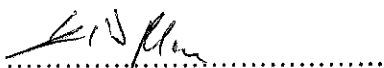
Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző



Jegyzőkönyvvezető:

Kaszás Balázs



Lakosság részéről:

Előterjesztés
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. március 30. napján tartandó ülésére

Tárgy: Hajmáskér Község településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése a településrendezést a települési önkormányzat feladataként határozza meg. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. §-a meghatározza a településrendezés célját, feladatát és eszközeit.

Hajmáskér Község Önkormányzata jelenleg hatályos településszerkezeti terve 2010-ben került jóváhagyásra. A helyi építési szabályzatot a 14/2010. (XII.02.) számú önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

Jelen módosítás a következő településrendezési eszközöket érintette:

- településszerkezeti terv,
- helyi építési szabályzat és szabályozási terv (önkormányzati rendelet).

A módosítás tárgya:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 42/2021. (VII.28.) sz. határozatával az alábbiakról döntött arról, hogy a Hajmáskér 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő hatályos szabályozási terven kiszabályozott feltáró zsákutca törlését és a 09 hrsz.-ú meglévő útról való beépíthetőségének visszaállítását kezdeményezi.

A módosítás leírása:

Hajmáskér 3, 4, 5, 6/2, 7/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő a hatályos szabályozási terven kiszabályozott tömbbelső feltáró zsákutca törlését és a 09 hrsz.-ú meglévő útról való beépíthetőségének visszaállítását kezdeményezte az önkormányzat. Az említett zsákutcát is magába foglaló Falusias lakó (Lf-4) övezetbe tartozó telektömb a szomszédos ingatlanok övezeti besorolásával azonos Lf-2 övezetbe kerül vissza.

A módosítás célja az érintett ingatlanokon tervezett még kialakítatlan tömbbelső feltáró út és telekosztás módosítások megszüntetése, az eredeti állapot visszaállítása. A módosítással az ingatlantulajdonosok kérésére visszaállításra kerül a meglévő ingatlanokon a tömb többi részén meglévő „keretes” beépítési mód, meglévő telkenkénti beépíthetőség visszaállítása.

A módosítás indoka, hogy az érintett ingatlantulajdonosok nem kívánják a korábban tervezett tömbfeltárást végrehajtani, mert az nem érdeke egyik tulajdonosnak sem és olyan költségekkel jár, mely irreálissá teszik azt. A módosítás visszaállítja az eredeti telekállapotok szerinti telekosztást. A visszaállítás nem érinti a meglévő közlekedési területeket, a gyakorlatban új beépítésre szánt terület nem jön létre. Ezzel a kialakítható telekszám

csökken, illetve így visszaáll a meglévő valós telekállapotra és számra, mely ez által azonnal beépíthető lakótelekeké alakul minden beavatkozás nélkül.

A hatályos jogszabályi előírások alapján a kiszolgáló lakó utcákat a szerkezeti terven nem kellene jelölni, illetve a környező tömbnek megfelelő szabályozásba kerülnek. A hatályos szerkezeti terven a törlendő kiszolgáló lakóút helytelenül útként van jelölve, mely hibát jelen módosítással javítjuk. Ennek értelmében nem keletkezik új beépítésre szánt terület.

A módosítás véleményezési dokumentációja elkészült, melyet az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) és a partneri egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IV.27.) önkormányzati rendeletben foglaltakkal összhangban a partnerekkel ismertettük. A dokumentációval kapcsolatban módosító javaslat, beépítendő észrevétel nem érkezett.

A R. 42. § (2) szerint a településrendezési eszközök módosítását a Polgármester lefolytatta.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, VE/05/359-1/2022 ügyiratszámú, záró szakmai véleményében (mely az előterjesztés mellékelte) Hajmáskér településrendezési eszközeinek módosításával egyetért és javasolja annak Képviselő-testületi jóváhagyását.

A településszerkezeti terv és leírása, valamint azok alátámasztó munkarészei és a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII.02.) önkormányzati rendelet, valamint a BSZA-1 jelű szabályozási tervlapon kívül a többi szabályozási tervlap nem módosul.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján az előterjesztést megtárgyalni határozati javaslatot, valamint a rendelet tervezetét elfogadni szíveskedjenek.

Hajmáskér, 2022. március 24.

Köbli Miklós s.k.
polgármester

Határozati javaslat:

..../2022. (.....) határozat:

Hajmáskér község Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2022.-i hatállyal Hajmáskér Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező J-SZE jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Hajmáskér településszerkezeti terve módosított J-SZE jelű tervlap.
2. sz. melléklet: Hajmáskér településszerkezeti leírás kiegészítése:

A hatályos jogszabályi előírások alapján a kiszolgáló lakó utcákat a szerkezeti terven nem kell jelölni, illetve a környező tömbnek megfelelő területfelhasználási jelölés kerül. A hatályos szerkezeti terven a törlendő kiszolgáló lakóút helytelenül útként van jelölve, mely hibát jelen módosítással javítjuk. Ennek értelmében nem keletkezik új beépítésre szánt terület. Így a kiszabályozott de meg nem valósított tömbfeltáró út megszüntetése által, Közlekedési területből (Közl) Falusias lakó (Lf) területfelhasználásba kerül.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/359-1/2022.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
Hiv. szám: H/1796-33/2021.

Tárgy: Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítása
– **záró véleményezési szakasz** –

Köbli Miklós polgármester
Hajmáskér Község Önkormányzata

(Hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Planteus Kft. által elkészített, *Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítása a 42/2021. (VII. 28.) sz. polgármesteri határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján* megnevezésű, 2021. december 7-én kelt záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárásában az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 36-41. §-ai alapján veszek részt. A megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (2) a) pontja szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Hajmáskér Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 42/2021. (VII. 28.) számú képviselő-testületi határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A módosítás az Önkormányzat szándéka szerint teljes eljárásban és a 2012. augusztus 6-án hatályos, az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) követelményei szerint és jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá az Eljr. figyelembevételével készült.

Az Eljr. 37. § szerinti előzetes tájékoztatás (és adatszolgáltatás) kérés megtörtént, amelyre VE/05/489-2/2021. ügyiratszámú (2021. szeptember 28-án kelt) levelemben válaszoltam. Az Eljr. 38. § szerinti véleményezési szakaszban VE/05/489-4/2021. ügyiratszámom (2021. november 26-án) adtam véleményt.

Tervezett módosítás:

A Hajmáskér 3/9, 3/10, 4, 5, 6/2 és 7/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő, a hatályos szabályozási terven kiszabályozott tömbbelsőit feltáró zsákutca törlése és annak a 09 hrsz.-ú útról való megközelíthetőségével a korábbi beépíthetőség visszaállítása.

A település területére jelenleg hatályos településfejlesztési és -rendezési eszközök:

- 2010-ben elfogadott településfejlesztési koncepció (az elfogadó határozat számáról információval nem rendelkezem).

- A 93/2010. (X. 29.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- A 14/2010. (XII. 2.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

A településrendezési eszköz módosítása során a főépítési feladatokat **Epres Róbert** megbízott önkormányzati főépítész látja el.

Partnerségi egyeztetés:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a képviselő-testület a 8/2017. (IV. 27) rendeletében határozta meg.

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 89/2021. (XII. 15.) számú képviselő-testületi határozatában megállapította, hogy „a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvény szerinti 15 napos kifüggesztés alatt nem érkezett javaslat, vélemény”, így döntésében a partnerségi egyeztetési eljárást lezárta.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Planteus Kft. (Németh Ferenc /TT-1 19-0221/ okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező, Németh Kristóf Ferenc okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök, Iván Dóra természetvédelmi mérnök és Sturcz Mihály okl. Építőmérnök TR-k-T/19-0117) által elkészített „Hajmáskér község településrendezési eszközeinek részleges módosítása 42/2021. (VII. 28.) sz. Polgármesteri határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű, 2021. december 7-én kelt dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr. 14. § (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött **dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását.** A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.” A dokumentáció aláírólapja és tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását a Kr. 14. § (5) bekezdésnek megfelelően.

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. Az önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr. 29/A. § (1) bekezdése alapján lefolytatta és lezárta. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerinti dokumentumokat megküldték.

A véleményezési eljárás során a **Veszprém Megyei Önkormányzat** a 04/224-4/2021. ügyiratszámú levelében többek között az alábbiakat fogalmazta meg:

„A véleményezési dokumentációban bemutatásra került a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete területfelhasználásainak és övezeteinek való megfelelés. Az alátámasztó munkarészben a megyei övezetek kapcsán megjegyezzük, hogy

– az ásványi nyersanyag vagyon területének besorolása és érintettsége ellentmondásosan szerepel,

– a rendszeresen belvízjárta terület megyei övezet két felsorolásban is szerepeltetésre került.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban tett figyelemfelhívásunkra adott tervezői válasz a Korm. rendeletben foglaltakkal összhangban van, javasoljuk a későbbiekben a településszerkezeti terven történő ábrázolás tekintetében ennek megfelelő gyakorlat kialakítását.

Mindezek alapján – az alátámasztó munkarész megyei övezeteket érintő pontosításának elvégzését követően – a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelünk.”

Előzőekre vonatkozóan az alábbi önkormányzati válasz született:

„A települést az MvM rendelet szerinti Ásványi nyersanyagvagyon övezete nem érinti, a Veszprém Megyei Területrendezési Terv szerinti vízszint érinti. Ellentmondás van a kettő térségi tervlap között. A Rendszeresen belvízjárta terület övezete mind az MvM, mind a VmTrT megyei övezet tervlapja szerint sem érinti a település közigazgatási területét, amit feltüntettünk a véleményezési dokumentumban.”

Fentiekkel kapcsolatosan tájékoztatom, hogy megítélésem szerint nem található ellentmondás a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) szerinti és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VmTrT) szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezetek térségi tervlapjai között tekintettel arra, hogy azok területi hatálya különböző. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 77. § (2) bekezdése alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében meghatározott térségi övezetek közül többek között az ásványi nyersanyagvagyon övezet területi lehatárolását és övezeti szabályait az MvM rendelet tartalmazza. Hajmáskér község a MaTrT 1/2 melléklete alapján nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések közé, így az MvM rendeletben lehatárolt ásványi nyersanyagvagyon övezete nem vonatkozik rá. Ezért az egyértelműség és jogszerűség érdekében **kérem a Veszprém Megyei Önkormányzat által kért pontosítást a jóváhagyás előtt elvégezni.**

Amennyiben fenti pontosítás megtörténik, úgy megállapítható, hogy a véleményezési eljárásban kifogást emelő vélemény nem marad.

A tervdokumentáció MaTrT, az MvM rendelet, és a VmTrT figyelembevételével készült.

A véleményezési szakaszban a VE/05/489-4/2021. ügyiratszámú szakmai véleményemben az alábbiakat állapítottam meg:

„A VE/05/489-2/2021. számú előzetes tájékoztatómban jeleztem, hogy a rendelkezésemre álló térképi alapadatok alapján a 3 hrsz.-ú ingatlan már megosztásra került 3/9 és 3/10 hrsz.-ú ingatlanra, ezért kértém a térképi szelvényeket az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelően aktualizálni, amely a megküldött véleményezési dokumentációban megtörtént.

A módosítás során a tervezett szabályozás megszüntetése történik a korábbi állapot visszaállításával. A módosítás ellen szakmai szempontból kifogást nem emelek, azonban **javasolom** az építési övezetben **meghatározni a kialakítható legnagyobb teleknagyságot** annak érdekében, hogy ne alakuljanak ki indokolatlanul nagy telkek túlzó beépítéssel.

Egyúttal **javasolom** a telektömb délnyugati építési telkein **az építési vonalakat meghatározni** (melyik oldalhatárra kell az épületet elhelyezni).

Az Eljr. 9. § (8) bekezdése alapján a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat nem szükséges jelölni a településszerkezeti terven. A módosítással érintett területen kiszabályozott út 12 m széles, így az nem minősül a régi OTÉK 26. § (2) bekezdés 4. pontja szerinti gyűjtőútnak.

Fentiek alapján a településszerkezeti terven egy hibajavítás is történik, tekintettel arra, hogy a korábban tervezett, a tömböt feltáró, kiszolgáló út a településszerkezeti terven is ábrázolásra került.

Az Étv. 2. § 3a. pontja rögzíti, hogy: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása”.

Mindezekre tekintettel jelen módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**”

A záró véleményezési dokumentációt áttekintettem és megállapítottam, hogy a javaslataim nem kerültek figyelembevételre.

Erre vonatkozóan a benyújtott dokumentáció az alábbi önkormányzati választ tartalmazza:

„Mivel ezek már teljesen kialakult ingatlanok, és mindegyik eléri az Lf-2 építési övezetben előírt és szabályozott teleknagyságot, így ezen kérések nem relevánsak. A hatályos HÉSZ 6. § szabályozza az elő és oldalkert méretét, így a kérés nem releváns.”

Fenti önkormányzati választ tudomásul veszem és **a módosítás ellen szakmai szempontból kifogást nem emelek, ugyanakkor az önkormányzati szándék egyértelmű megvalósulása érdekében az építési vonalak meghatározásával kapcsolatos fenti javaslatomat (melyik oldalhatárra kell az épületet elhelyezni) továbbra is fenntartom.**

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatos álláspontját a VE/05/490-4/2021. ügyiratszámú levelemben tudomásul vettem.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Hajmáskér község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó **záró véleményem egyetértő, javaslom annak testületi jóváhagyását, amennyiben a Veszprém Megyei Önkormányzat által kért pontosítás az alátámasztó munkarészben megtörtént.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Záró véleményemet az Ejr. 40. § (2) a) pontja alapján adtam meg.

Az Eljr-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. február 24.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



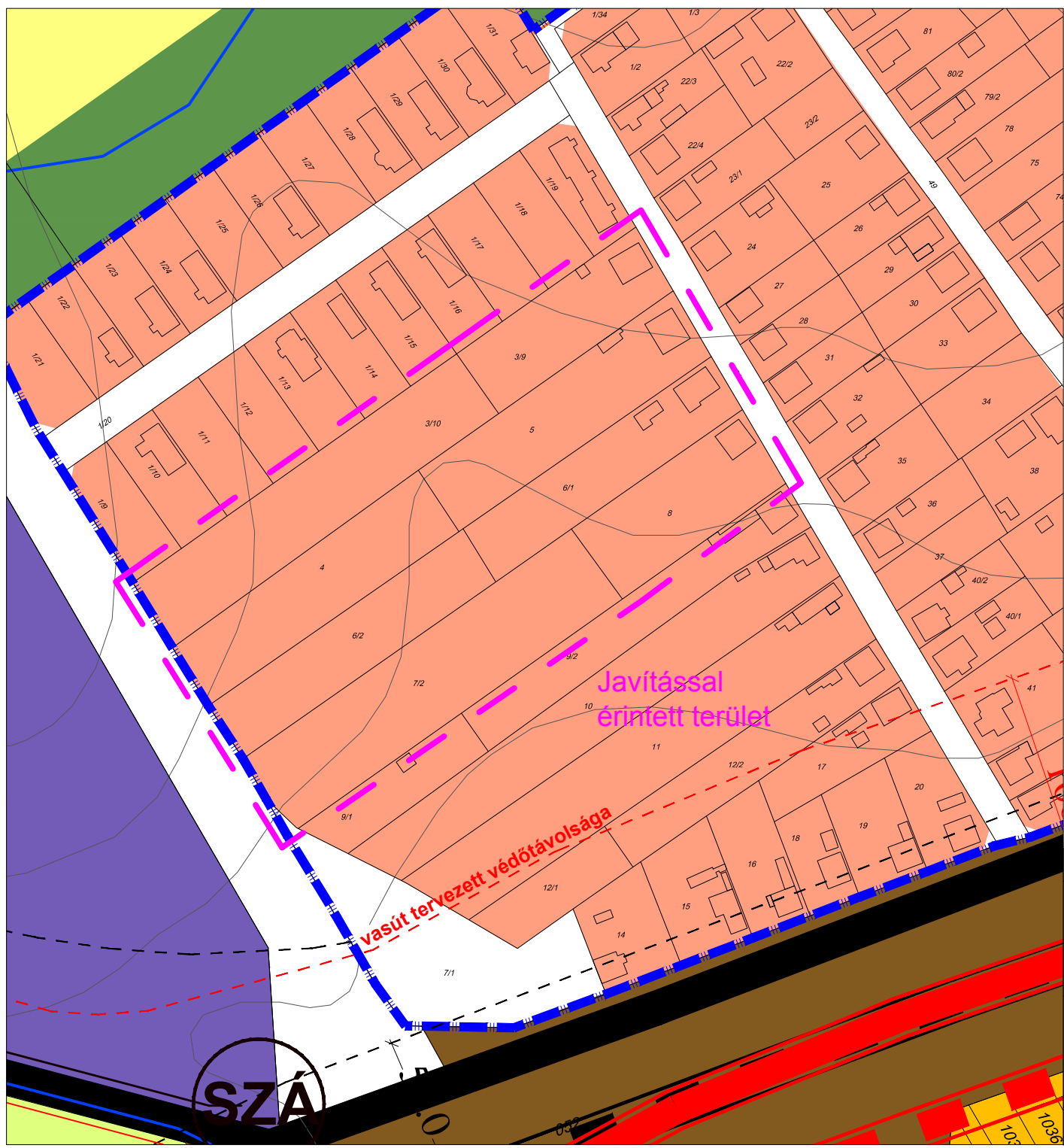
Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.





JELMAGYARÁZAT

- közigazgatási terület határa
- belterület határa
- belterület tervezett határa
- falusias
- kereskedelmi, szolgáltató
- temető területe
- mezőgazdasági üzemi terület
- zöldterület
- véderdő
- honvédelmi erdő
- gazdasági erdő
- egészségügyi - szociális, turisztikai erdő
- kertés
- általános
- korlátozott használatú
- vízgazdálkodási
- patak
- nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- nyílt karszt terület
- vízbázis hidrogeológiai védőövezetek*
- külső védőövezet
- "A" védőövezet
- "B" védőövezet
- országos főút
- országos mellékút
- helyi gyűjtőtű
- tervezett helyi gyűjtőtű
- fontosabb közúti csomópont
- kötőpályás közlekedési terület - vasútvonal
- szintbeni vasúti kereszteződés
- külön szintű vasúti kereszteződés
- vasútállomás
- szennyvíz főgyűjtő csatorna (nyomvezeték)
- szennyvízáttemelő
- vízműkút
- nagyközépnomású gázvezeték
- egyéb*
- patak 50-50 m-s védővezete
- vasút védőterülete
- út védőtávolsága

Javitással érintett terület

vasút tervezett védőtávolsága

JAVÍTOTT TERV KIVÁGAT

Javitással érintett terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó: Hajmáskér Község Önkormányzata	J-SZE M=1:2000 2022. március 1.
Munka megnevezése: Hajmáskér településrendezési terve	
Munkarész: Javitott Szerkezeti terv tervlap kivágat	
Felelős tervező: <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> Németh Ferenc <small>okl. építészmérnök</small> <small>TT-1 19-0221</small> <small>településrendezési vezető tervező</small> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div>	
Közlekedéstervezés: <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> Sturcz Mihály <small>Tko/19-0117</small> <small>okl. építőmérnök</small> </div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> Németh Kristóf <small>okl. tájépítész mérnök</small> <small>természetvédelmi mérnök</small> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div>	

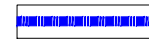


JELMAGYARÁZAT

Lakóterület falusias



belterület határa



belterület javasolt határa



meglévő szabályozási vonal



tervezett szabályozási vonal



övezet határa

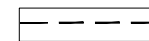


EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

szabályozási szélesség



út ill. vasút védőtávolsága



építési vonal (mindenkori telekhatárhoz igazítva)



TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

építési hely



építési hely terepszint alatt

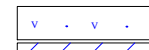


nem beépíthető sáv



VÍZ-ÉS TALAJVÉDELEM

felszíni alatti vízvedelmi ter. hat



vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete



vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezete



Megyei terv tájképvédelmi övezete

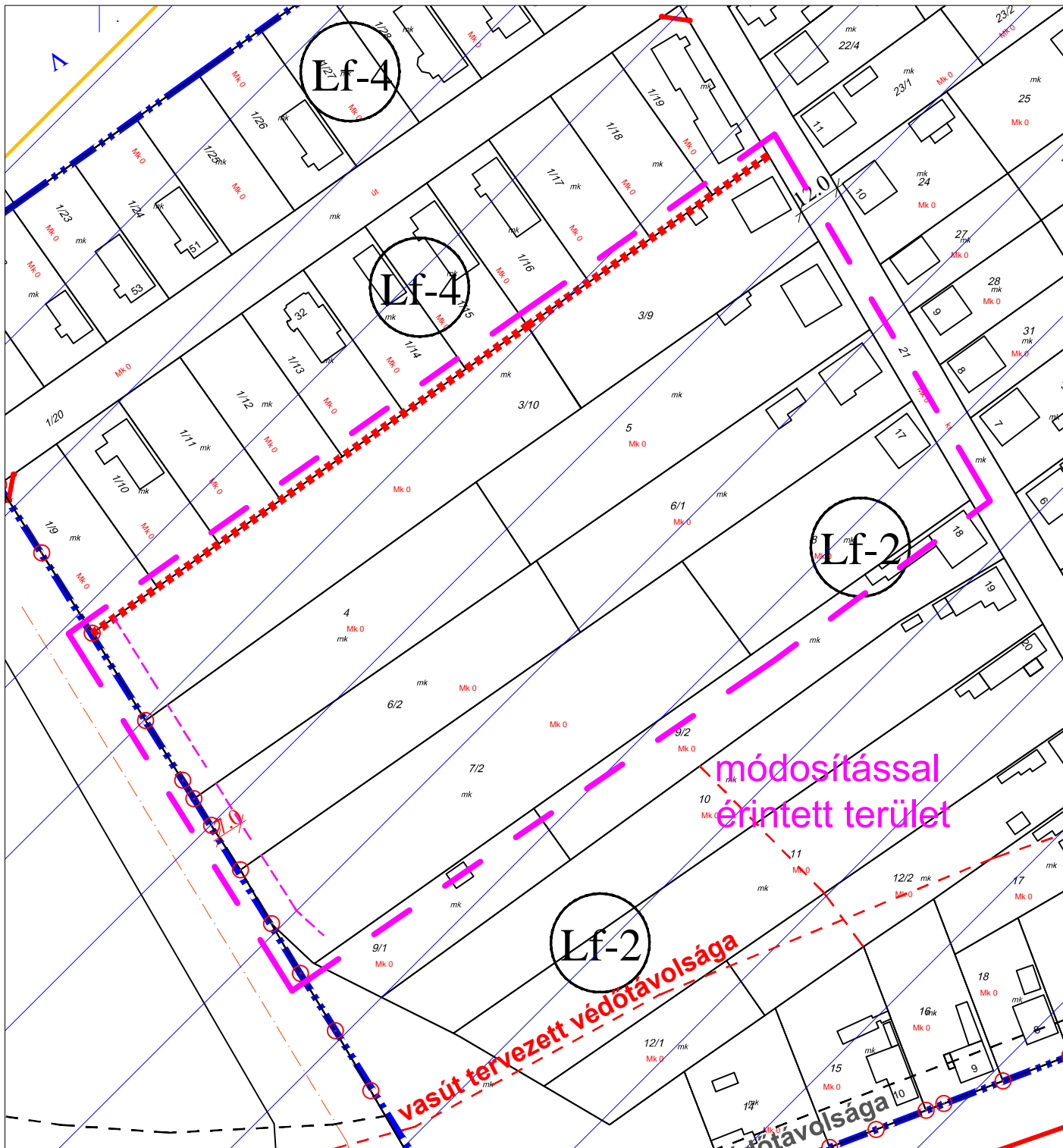


IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

javasolt telekhatár



megszüntető jel



módosítással érintett terület

vasút tervezett védőtávolsága

Módosítással érintett terület

MÓDOSÍTOTT TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó:	Hajmáskér Község Önkormányzata	m-BSZA M=1:1500 2022. március 1.
Munka megnevezése:	Hajmáskér településrendezési terve	
Munkarész:	MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT	
Felelős tervező:	Németh Ferenc okl. építészmérnök TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező	
Közlekedéstervezés:	Sturcz Mihály Tkó/19-0117 okl. építőmérnök	Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök természetvédelmi mérnök

Hatásvizsgálati lap
Hajmáskér Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatának módosításáról szóló rendelethez
Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálat eredményéről
(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

I. Várható társadalmi hatások

Nem releváns

II. Várható költségvetési hatások

Nem releváns

III. Várható környezeti hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

IV. Várható egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következménye nincs.

V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása további adminisztratív terhet nem ró az önkormányzatra.

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

Nem releváns

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

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

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése a településrendezést a települési önkormányzat feladataként határozza meg.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, a 2. §-hoz és az 1. melléklethez

Módosító rendelkezéseket tartalmaz

A 3. §-hoz

A hatályba lépésre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (....) önkormányzati rendelete
Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 14/2010.(XII.2.) sz. önkormányzati rendelet
módosításáról
(tervezet)

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, véleményének kikérésével továbbá Hajmáskér Község Önkormányzata 8/2017.(IV.27) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 6. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) A hátsókertr 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.”

2. §

A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2022. április 15-én lép hatályba, és 2022. április 16-án hatályát veszti.

.....
Köbli Miklós
polgármester

.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

Záradék:

Ezen rendelet 2022. lett kihirdetve.

.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző

**Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (III. 31.) önkormányzati rendelete
Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 14/2010.(XII.2.) sz. önkormányzati
rendelet módosításáról**

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, véleményének kikérésével továbbá Hajmáskér Község Önkormányzata 8/2017.(IV.27) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 6. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) A hátsóker 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.”

2. §

A Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2010.(XII.2.) önkormányzati rendelete Hajmáskér Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2010. (XII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2022. április 15-én lép hatályba, és 2022. április 16-án hatályát veszti.


.....
Köbli Miklós
polgármester






.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző



Záradék:

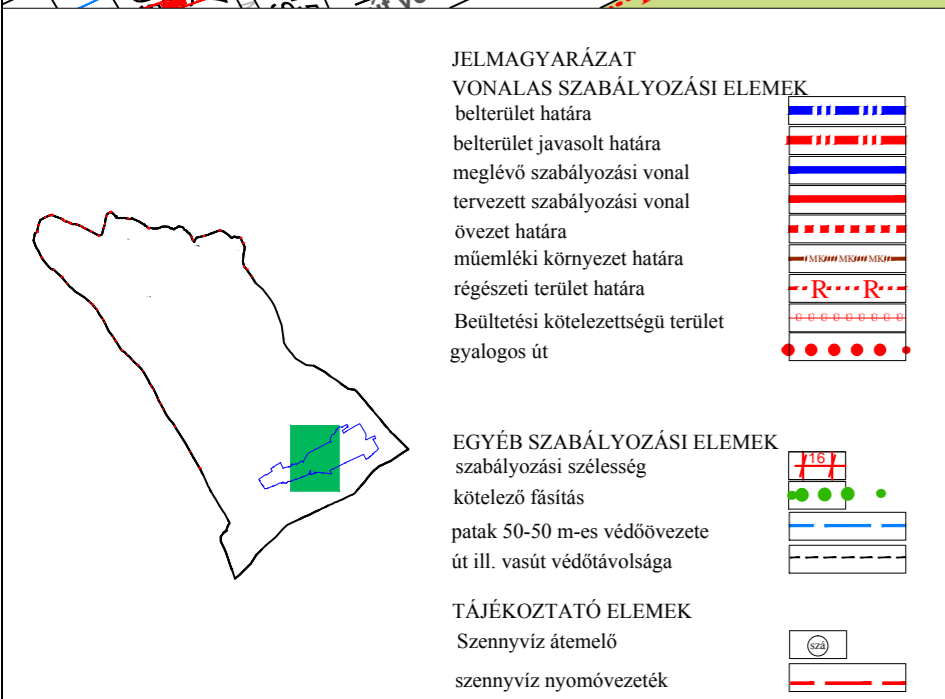
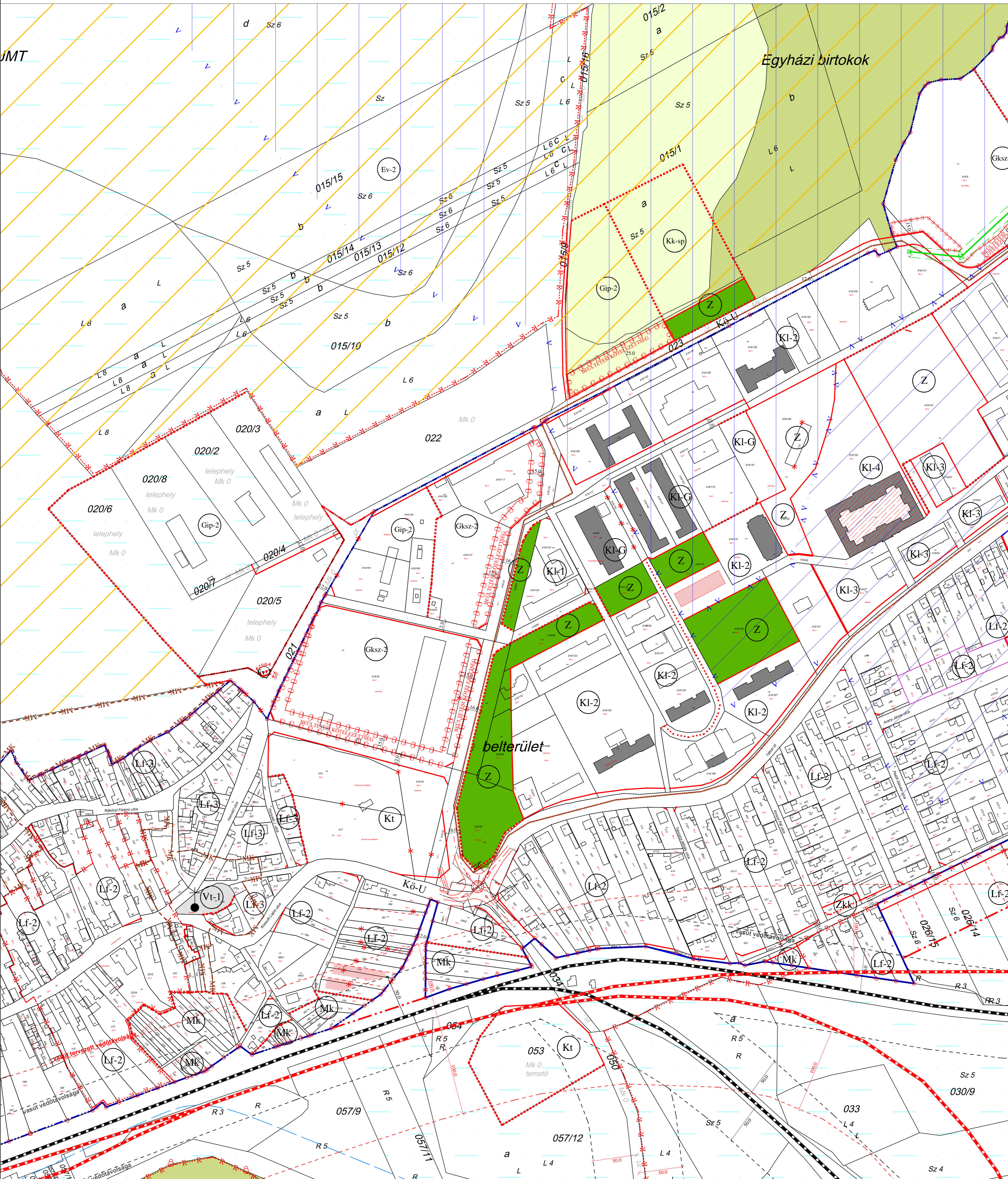
Ezen rendelet 2022. március 31. napján lett kihirdetve.


.....
dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző





M 1 : 2 000
BSZA-2



JELMAGYARZAT
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- belterület határa
- belterület javasolt határa
- melegvő szabályozási vonal
- tervezett szabályozási vonal
- övezet határa
- műemléki környezet határa
- regészeti terület határa
- Beültetési kötelezettségű terület
- gyalogos út

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- kötelező fűtés
- paták 50-50 m-es védőövezete
- út ill. vasút védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Szennyvíz átvezető
- szennyvíz nyomóvezeték

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- építési hely
- építési hely terépszint alatt
- nem beépíthető sáv
- Országos ökológiai hálokat magterülete
- Országos ökológiai hálokat pufferterülete
- Tájékvédelmi terület
- nyílt karszterület
- Megyei terv tájképvédelmi övezete

VÍZ-ÉS TALAJVÉDELMI

- felülről alatti védelem ter. hat
- vízváros hidrológiai "A" védőövezete
- vízváros hidrológiai "B" védőövezete

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- javasolt telekhatár
- megszüntetett jel
- templom jelölése

ÖVEZET JELE

Lakóterület
falusias
kisvárosias
Vegyes terület
településközponti
Gazdasági terület
kereskedelmi, szolgáltató
ipari
Különleges terület
temető
sport
honvédelmi
mezőgazdasági üzemi
garázs terület
lövőiskola területe

ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI FELTÉTELEI

beépítési mód	beépítési %
építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telekterület (m ²)
Sz: szabadon álló beépítés	*: kivéve meglévő épület, torony
Lf-1	Sz 30% 4,5 900 m ²
Lf-2	O 30% 4,5 700 m ²
Lf-3	O 30% 4,5 450 m ²
Lf-4	O 30% 4,0 900 m ²
Lk	Sz 50% 12,5 1000 m ²
Vt-1	Sz 50% 7,5 K
Vt-2	O 40% 6,0 1500 m ²
Gksz-1	Sz 40% 6,5 2000 m ²
Gksz-2	Sz 40% 7,5 2000 m ²
Gip-1	Sz 30% 7,5 3000 m ²
Gip-2	Sz 30% 7,5 5000 m ²
Kk-sp	Sz 30% K
Kk-1	Sz 30% K
Kk-2	Sz 40% K
Kk-3	Sz 40% K
Kk-4	Sz 40% K
Kk-5	Sz 40% K
Kk-6	Sz 40% K
Kk-7	Sz 40% K
Kk-8	Sz 40% K
Kk-9	Sz 40% K
Kk-10	Sz 40% K
Kk-11	Sz 40% K
Kk-12	Sz 40% K
Kk-13	Sz 40% K
Kk-14	Sz 40% K
Kk-15	Sz 40% K
Kk-16	Sz 40% K
Kk-17	Sz 40% K
Kk-18	Sz 40% K
Kk-19	Sz 40% K
Kk-20	Sz 40% K
Kk-21	Sz 40% K
Kk-22	Sz 40% K
Kk-23	Sz 40% K
Kk-24	Sz 40% K
Kk-25	Sz 40% K
Kk-26	Sz 40% K
Kk-27	Sz 40% K
Kk-28	Sz 40% K
Kk-29	Sz 40% K
Kk-30	Sz 40% K
Kk-31	Sz 40% K
Kk-32	Sz 40% K
Kk-33	Sz 40% K
Kk-34	Sz 40% K
Kk-35	Sz 40% K
Kk-36	Sz 40% K
Kk-37	Sz 40% K
Kk-38	Sz 40% K
Kk-39	Sz 40% K
Kk-40	Sz 40% K
Kk-41	Sz 40% K
Kk-42	Sz 40% K
Kk-43	Sz 40% K
Kk-44	Sz 40% K
Kk-45	Sz 40% K
Kk-46	Sz 40% K
Kk-47	Sz 40% K
Kk-48	Sz 40% K
Kk-49	Sz 40% K
Kk-50	Sz 40% K

HATÁLYOS: 2020. október 30-tól

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Megnevezés: Hajmáskér Község Önkormányzata
Munka megnevezés: Hajmáskér településrendezési eszközei
Módosítás: SZABÁLYOZÁSI TERV - Béépítésre szánt területek 14/2010.(XII.2.)sz. rendelet egységes szerkezetben a: korábbi és a 13/2020.(X.29.) sz. Rendeletek mellékleteivel
M:1:2 000
2020. október 30.

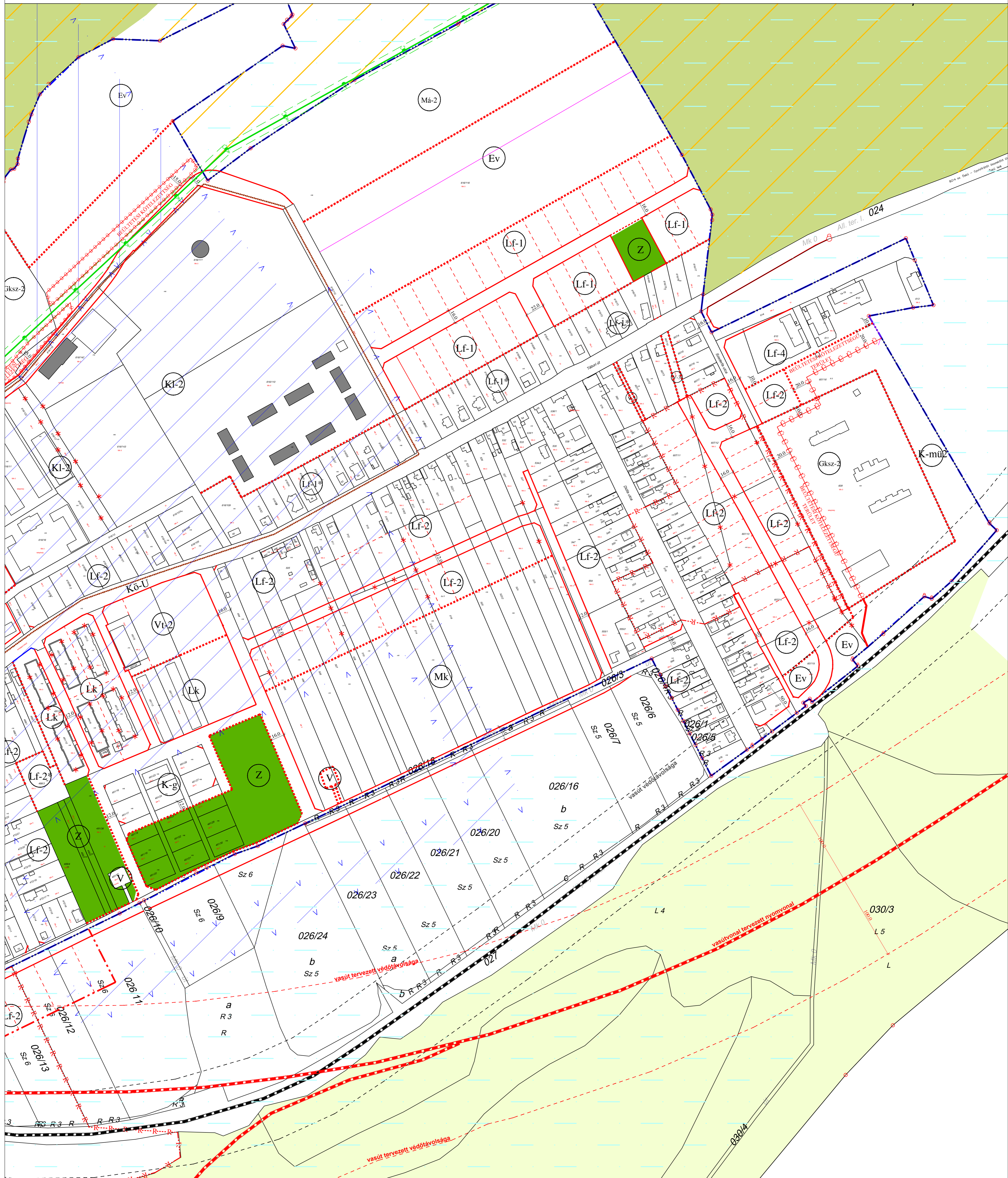
Készítők: Sturcz Mihály
Tervező: Németh Ferenc
Felsővezető tervező: Németh Ferenc
Munkaadó: Hajmáskér Község Önkormányzata
Előzetes engedély: TT-19-02/1

Planteus Kft.
1027 Monorádi, Fő út 23.
E-mail: planteus@planteus.hu
Tel.: 06-87-469-209



M 1 : 2 000

BSZA-3



JELMAGYARAZAT
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- belterület határa
- belterület javasolt határa
- meglévő szabályozási vonal
- tervezett szabályozási vonal
- övezet határa
- műemléki környezet határa
- regészeti terület határa
- Beültetési kötelezettségi terület
- gyalogos út

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- szabályozási szélesség
- kötelező fásítás
- paták 50-50 m-es védőövezete
- út ill. vasút védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Személyviz átmenelő
- szennyvíz nyomvezeték

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- építési hely
- építési hely tervezés alatt
- nem beépíthető sáv
- Országos ökológiai hálózati magterület
- Országos ökológiai hálózati pufferterület
- Tájékvédelmi terület nyílt karszterület
- Megyei terv tájképvédelmi övezete
- VÍZ-ÉS TALAJVÉDELMI felzárni alatti vízvédelmi ter. hat
- vízbiás hidrológiai "A" védőövezete
- vízbiás hidrológiai "B" védőövezete

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- javasolt telekhatár
- megszüntetendő jel
- templom jelölése

ÖVEZET JELE

- Lakóterület
- falusias
- kisvárosias
- Vegyes terület
- településközponti
- Gazdasági terület
- kereskedelmi, szolgáltató
- ipari
- Különlleges terület
- temető
- sport
- honvédelmi
- mezőgazdasági üzemi
- garázs terület
- lovóiskola területe

Erdőterület

- védelmi erdő
- egészségügyi, szociális
- turisztikai erdő
- gazdasági erdő
- honvédelmi erdő
- Zöldterület
- Beépítésre nem szánt különleges terület
- honvédelmi terület
- Vízgyűjtőkádási terület
- Mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági
- korlátozott használatú
- általános mezőgazdasági
- keres mezőgazdasági
- beépítésre szánt terület határa
- külterületen

ÖVEZETEK BÉÉPÍTÉSI FELTÉTELEI

beépítési mód	beépítési %
épitlmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telekterület (m ²)
SZ. szabadon álló beépítés * : kivéve meglévő épület, torony	
Lf-1	SZ 30% 4,5 900 m ²
Lf-2	O 30% 4,5 700 m ²
Lf-3	O 30% 4,5 400 m ²
Lf-4	O 30% 4,0 900 m ²
Lk	SZ 50% 12,5 1900 m ²
Vt-1	SZ 50% 7,0 ¹ K
Vt-2	O 40% 6,0 1900 m ²
Km-1	SZ 40% 8,5 2900 m ²
Km-2	SZ 40% 7,5 2000 m ²
Km-3	SZ 30% 10,0 5000 m ²
Km-4	SZ 30% 7,5 3000 m ²
Km-5	SZ 30% 4,0 ¹ 5000 m ²

HATÁLYOS: 2019. március 1-től

Hajmáskér Község Önkormányzata
Hajmáskér településrendezési eszközei

BSZA-3
M=1:2 000
2019. március 1.

SZABÁLYOZÁSI TERV - Beépítésre szánt területek
14/2010.(XII.2.)sz. rendelet egységes szerkezetben a: 4/2019.(II.28.)
sz. Rendelet mellékletével

Készítette: **Planteus Kft.**
1273 Monostor, 90-9123
Sturcz Mihály
TITKA, TITZSÓFI
ok. számjelműve
tel.: 06-87-489-209; E-mail: planteus@planteus.hu

Tervező: **Németh Ferenc**
Felső utca
ok. számjelműve
Vasút utca
ok. számjelműve
TT-1 19-0221

HAJMÁSKÉR MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
SZABÁLYOZÁSI TERV
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK



M 1 : 2 000
BSZA-4

JELMAGYARÁZAT
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- belterület határa
- tervezett szabályozási vonal
- övezet határa
- műemléki környezet határa
- régészeti terület határa
- Beültetési kötelezettségű terület
- védőterület határa
- gyalogos út

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
szabályozási szélesség
kötelező fásítás

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK
Szennyvíz áttemelő

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
építési hely

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK
javasolt telekhatár
megszüntető jel

ÖVEZET JELE
Lakóterület

- falusias
- kisvárosias

Vegyes terület
településközponti

Gazdasági terület
kereskedelmi, szolgáltató

ipari

Különleges terület
temető

sport

honvédelmi

mezőgazdasági üzemi

garázs terület

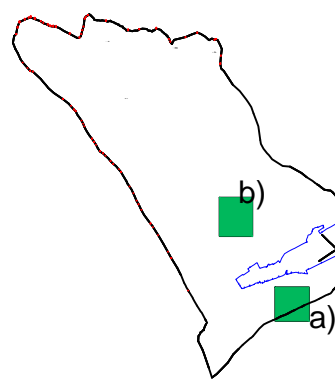
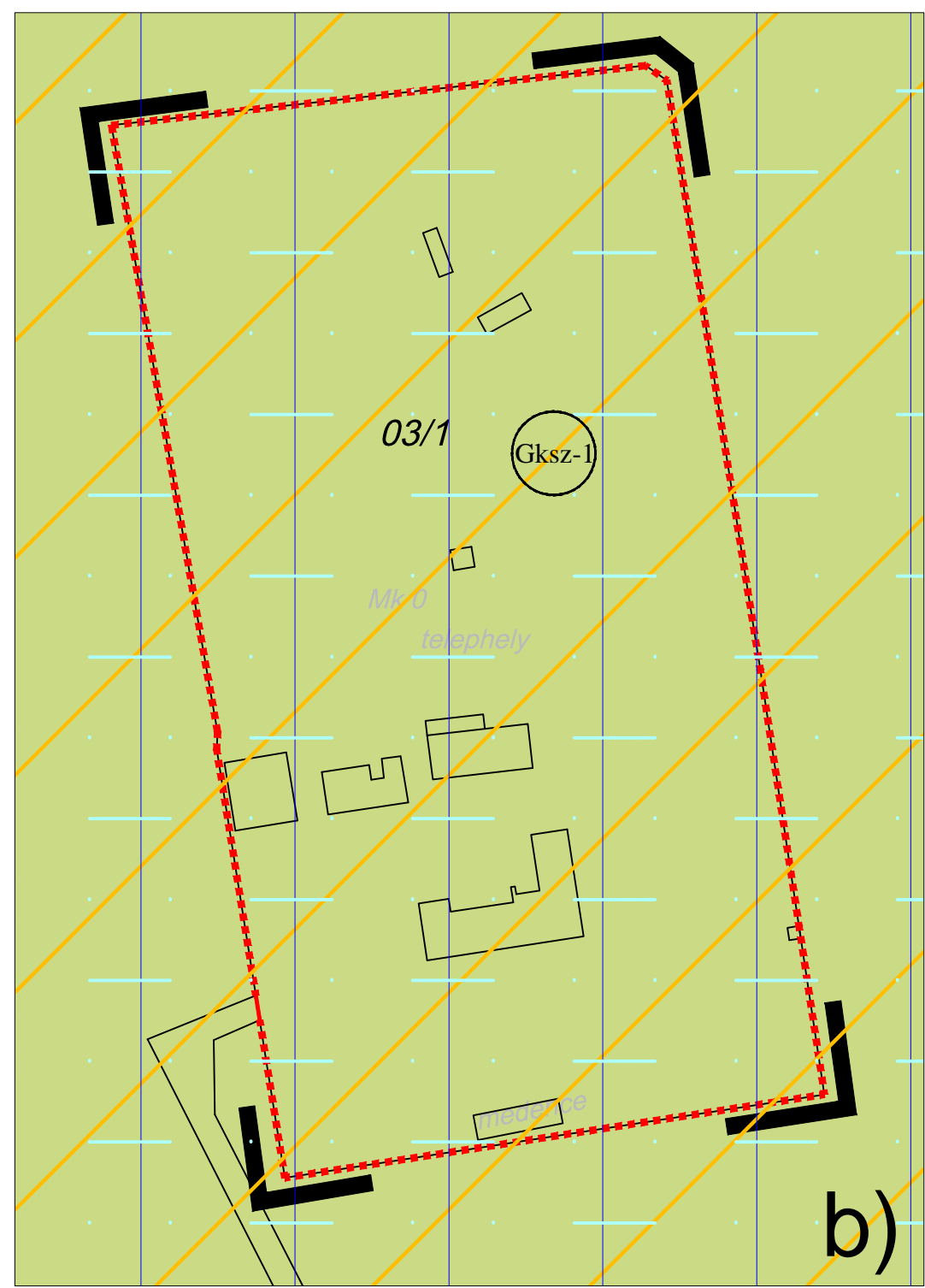
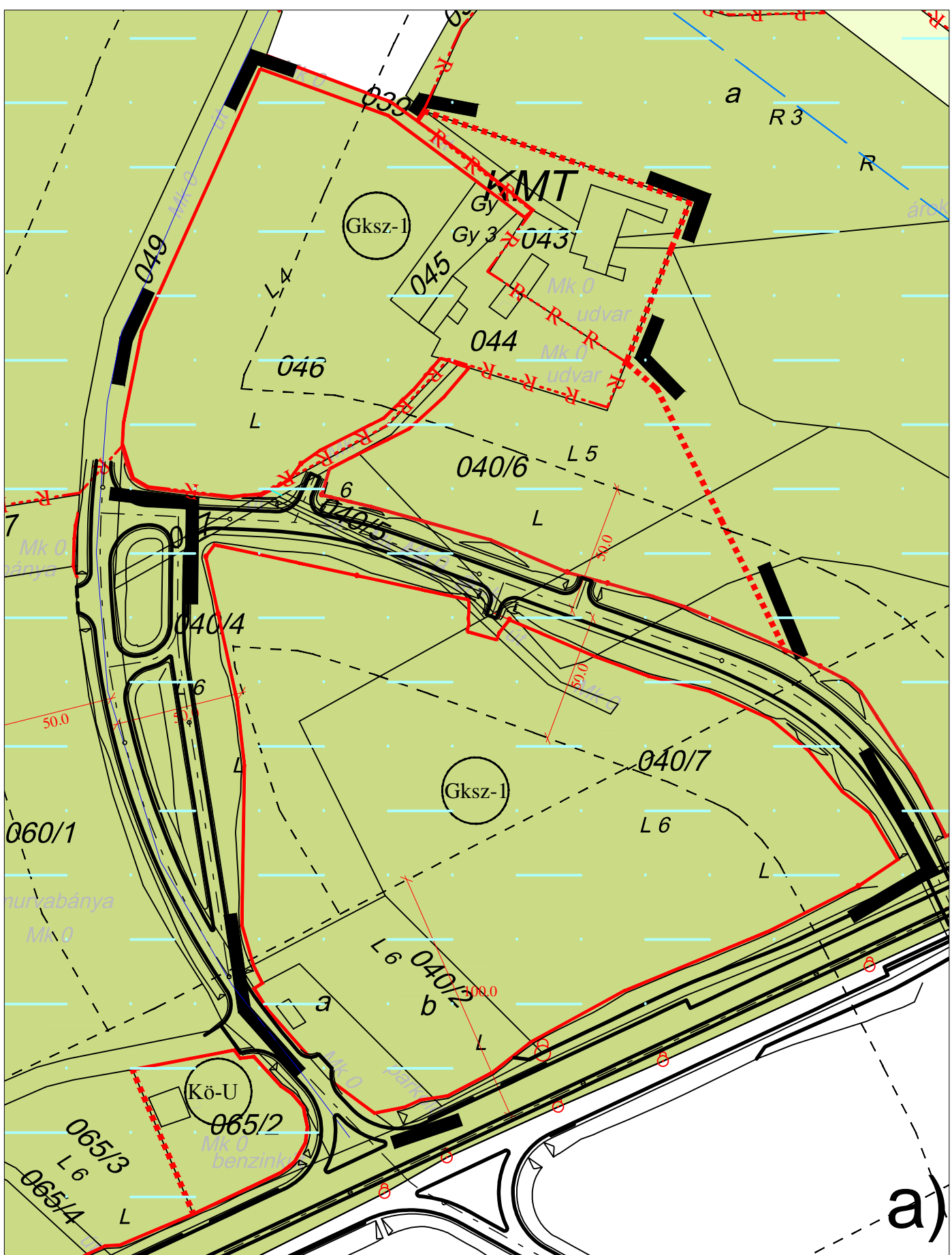
Erdőterület
védelmi erdő

egészségügyi, turisztikai erdő

gazdasági erdő

honvédelmi erdő

Zöldterület



HATÁLYOS: 2011. január 1-től
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Megbízó: Hajmáskér község Önkormányzata	BSZA-4 M=1:2 000 2010. december 1.
Munka megnevezése: Hajmáskér településrendezési terve	
Tájérendezés, környezetalakítás Auer Jolán TT1, TK/1 01-5003 településtervező	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS 14/2010. (XII.02.) sz. rendelettel elfogadva
Tájérendezés, környezetalakítás Jaczenkó Judit TT1, TK/1 01-5156 Ok. tájépítészmérnök	Tervező: Planteus Kft. 8273 Monoszló, Fő út 23. tel.:06-87-469-209; E-mail: planteus@planteus.hu
Tájérendezés, környezetalakítás Sigmond Katalin Ok. tájépítészmérnök Fehér Andrea gyakornok munkatárs	Felölős tervező: Németh Ferenc okl. építészmérnök TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező
Víz-közmű: Arnold György V3-a/19-0118 okl. üzememérnök	Gáz-közmű: Petrika László BSZFG/19-0002 okl. gépészmérnök
	Villamos-közmű: Szurmai Zoltán H-2, T2g-2/19-0065 okl. villamosmérnök
	Közelkedéstervezés: Sturcz Mihály TR-k-T/19-0117 okl. építőmérnök

- Mezőgazdasági terület
- általános mezőgazdasági
- korlátozott használatú általános mezőgazdasági
- kereskedelmi terület
- beépítésre szánt terület határa
- külterületen
- Országos ökológiai hálózat magterülete
- Országos ökológiai hálózat pufferterülete
- nyílt karszterület
- Megyei terv tájképvédelmi övezete
- VÍZ-ÉS TALAJVÉDELEM
- felszíni alatti vízvédelmi ter. hat
- vízbazis hidrogeológiai "A" védőövezete
- vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezete

ÉRKEZETT: 2022.02.04.

Név: SLE-PA Kft.
Adószám: 13034513-2-19
FELÍR szám: AA0102407

Miklós

Köbli Miklós Polgármester Úr részére


Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal		
ÉRKEZETT		
ÜGYIRAT SZÁMA 11/176-2/2022	IRATTÁRIJEL 4613	
ÜGYINTÉZŐ: K. H.	ELŐSZÁM:	MELLÉKLET

Tisztelt Polgármester Úr

Azzal a kéréssel fordulok Önhöz a Slepá Kft nevében, hogy bejelentsem vételi szándékunkat az önkormányzat tulajdonát képező 616/182-es hrsz földterületi ingatlanra. Cégünk a későbbiekben további fejlesztés céljából tartana igényt a területre.

Várom válaszát.

Üdvözlettel:


Pap László ügyvezető

SLE-PA KFT. - HÚSUZEM
Th.: 8192 Hajmáskér, Iparos út 5.
Szh.: 8100 Várpalota, Székhelyi út 24.
Adószám: 13034513-2-19
Baj: 11748076-25506352

Kelt.: Hajmáskér, 2022.02.02.



Forgalmi érték megállapítása a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal részére

8192 Hajmáskér, belterület (616/182 hrsz.) alatti ingatlanról



Készítette:
Rendik András
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2022. február 28.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	5
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapú értékelés	8
2.4. A költségalapú értékelés	9
<u>3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	10
<u>4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	11
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
<u>5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	16
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.4. Összesítő adatok	17
<u>6. MEGJEGYZÉSEK</u>	18

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklete
- Tulajdoni Lap
- Településtérkép
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
Megbízó címe:	8192 Hajmáskér Kossuth Lajos utca 31.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	8192 Hajmáskér, belterület 616/182
címe természetben:	8192 Hajmáskér
helyrajzi szám:	616/182
típusa:	kivett telephely

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	2230 m ²
Értékelés határnapja:	2022. február 28.

Elfogadott végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	5.700.000 Ft, azaz ötmillió-hétszázézer forint
---	---

A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik. Az érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek 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 értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek. 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.

Jelen értékbecslés a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal megbízásából, a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap szerint kivett telephely, azonban a helyi építési szabályzat szerint zöldterület övezeti besorolású, a valóságban pedig beépítetlen terület. Az ingatlan a volt hajmáskéri laktanya területén helyezkedik el.



A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

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

dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő OKJ 54 3439 02; 05921/2014
-------------------	---

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. sz.2.
Adószám: 12612311-2-41
TEL: 19192244-03584100-01003002



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal 2022. január 31-én bízott meg, hogy a 8192 Hajmáskér belterület 616/182 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. február 28.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022. február 28.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás 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 értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

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 érték-megállapítás 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 alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

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 365 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 viszonyzámmal 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.

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.

2.3. A hozamszámításon alapuló 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.

A hozamszámítás alapja a már realizált bérleti szerződések és/vagy bérlésre felajánlott ingatlanok ajánlati árának 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban kiadott, illetve bérlésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. 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 bérlése során realizált bérleti árának vagy ajánlati árának az alapértékre vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált bérleti díjak közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú 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 költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen 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 költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

3. 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 becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti 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 figyelembevételével. 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2022.02.01.
Ingtalan címe:	8192 Hajmáskér, belterület, hrsz. 616/182
Ingtalan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Hajmáskér 616/182

I. rész

Terület megnevezése	kivett telephely
Területe:	2230 m ²
Széljegy tartalma:	nem tartalmaz bejegyzést

2. bejegyző határozat	41952/2016.05.23.
Műemléki környezet	

II. rész

II/1	
Tulajdoni hányad:	1/1

Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hajmáskér Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8192 Hajmáskér Kossuth Lajos utca 31.
Törzsszám:	15428756

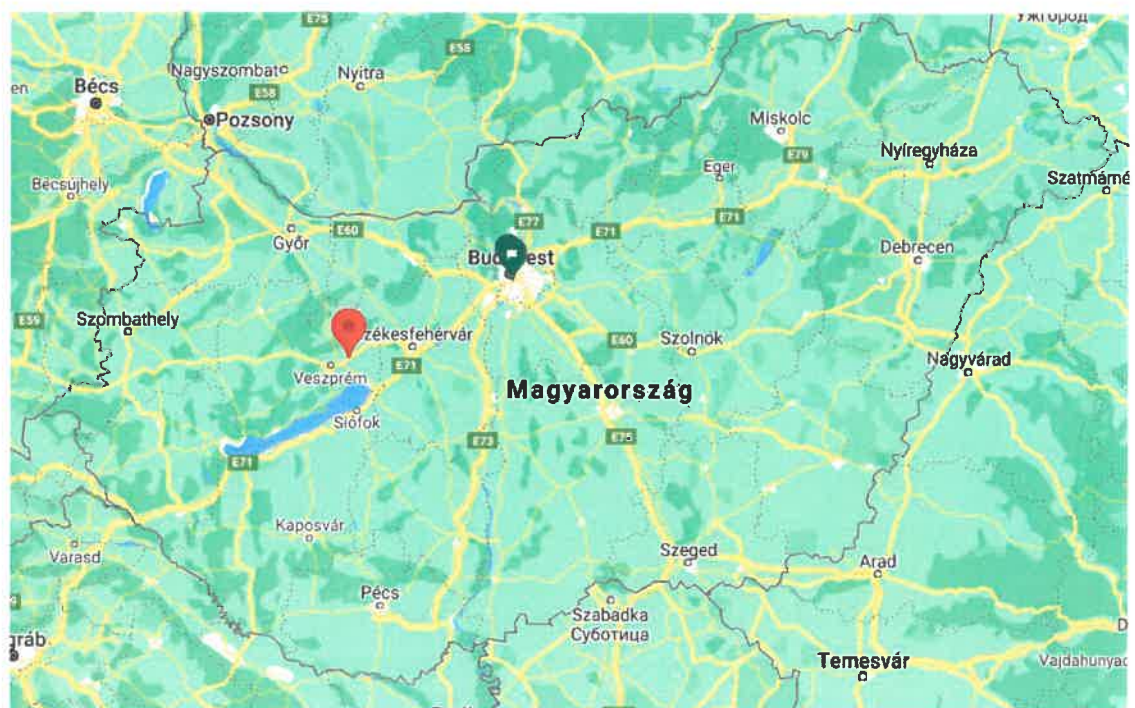
III. rész.

III/	
1. bejegyző határozat:	41952/2016.05.23.
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a hajmáskéri 616/169 hrsz-ú ingatlan megosztása során.	

4.2. 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 országos belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:

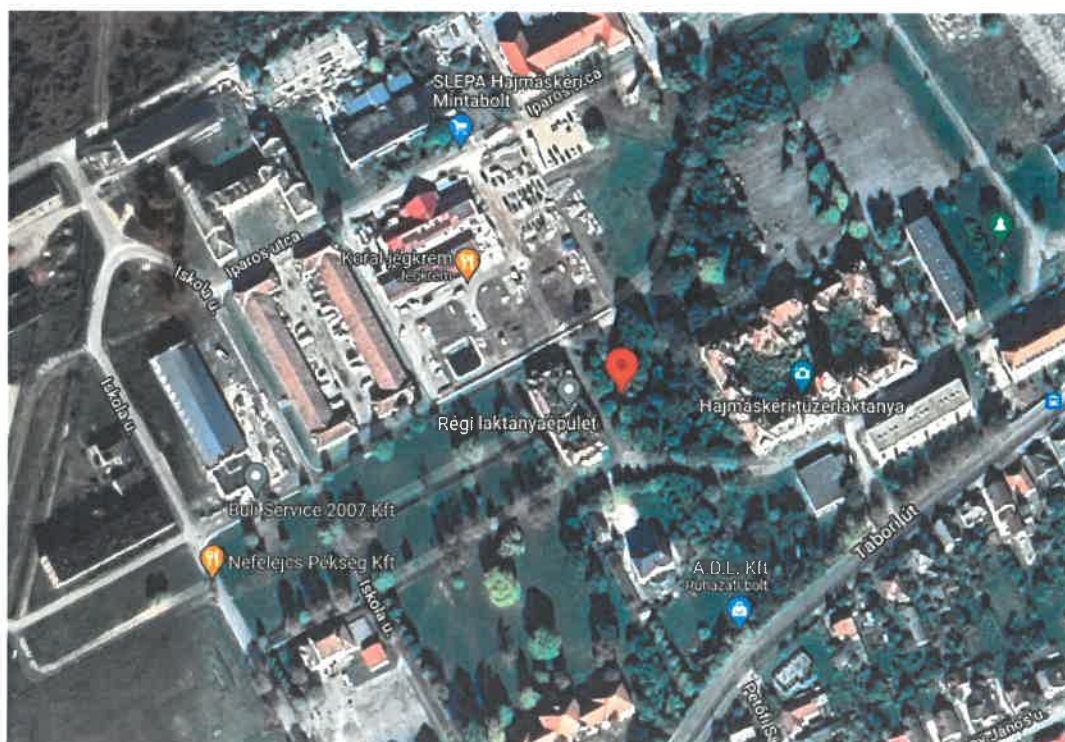
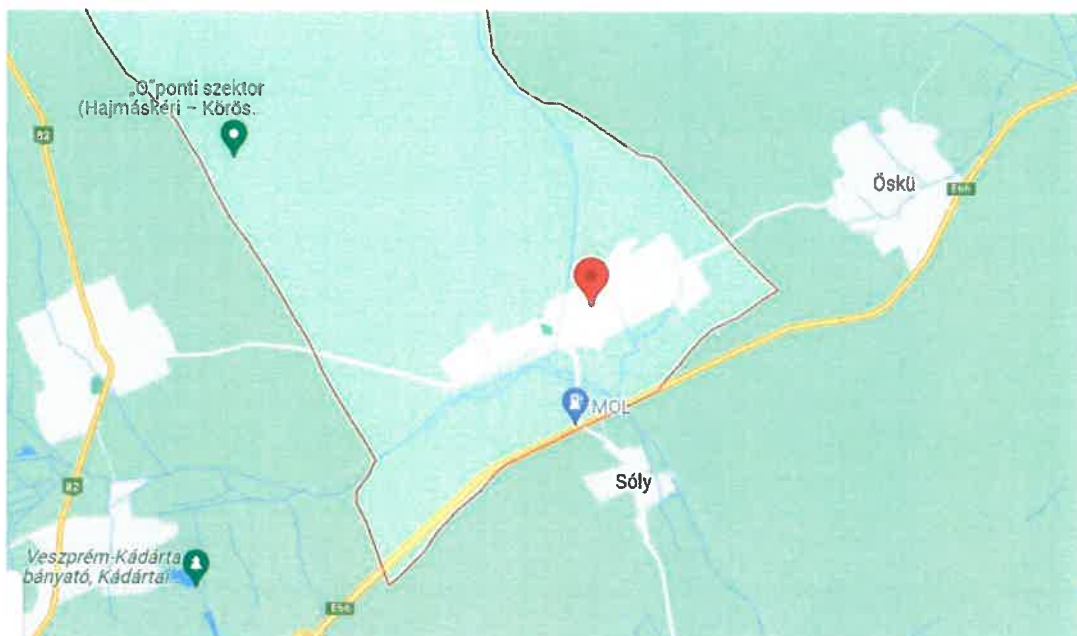


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, infrastruktúra

Az értékelt ingatlan Hajmáskér település központi részén, a hajmáskéri tüzérlaktanya területén

található. A tömegközlekedés távolsági autóbusszal lehetséges. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltozott úton.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek szemléltetik:



Gazdasági környezet

A településen a mezőgazdasági és az egyéni vállalkozások biztosítják a lakosság zömének megélhetését. Egyéb munkalehetőség az önkormányzati intézményekben biztosított még. Gazdasági környezetét továbbá a környező városok határozzák meg. A településen

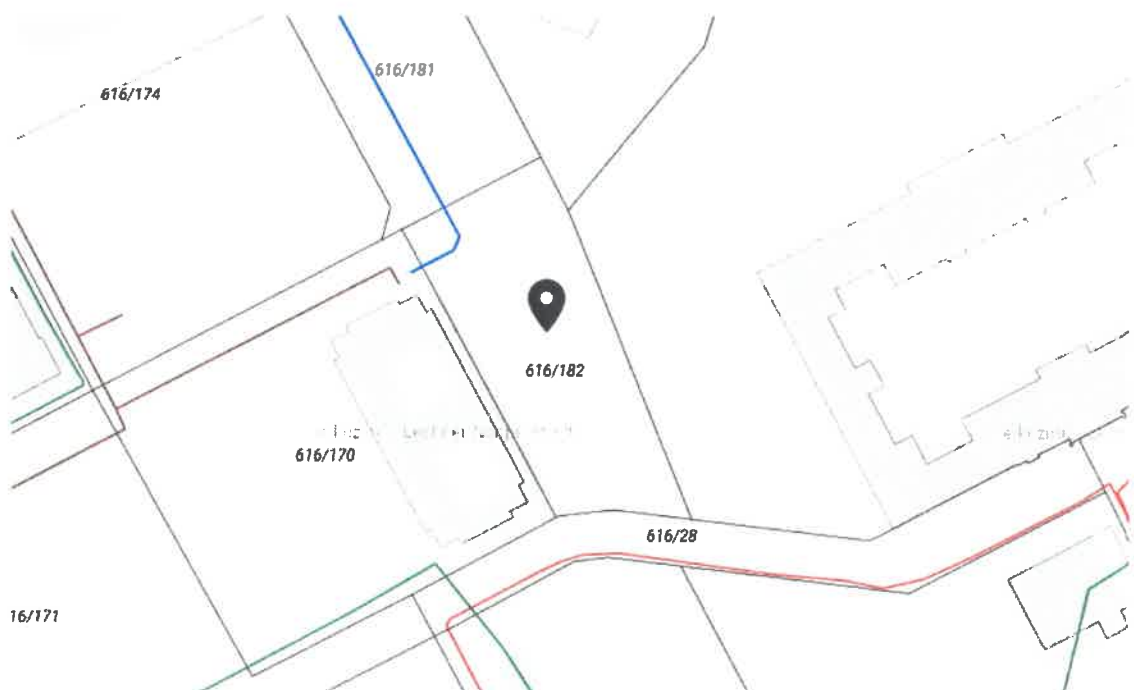
polgármesteri hivatal, óvoda, általános iskola, házi orvos, fogorvos, gyógyszertár, könyvtár, művelődési ház, posta található.

Infrastrukturális ellátottság

A község infrastrukturális ellátottsága a falusi szintnek megfelelő. A településen a víz/villany/gáz/telefon és csatornahálózat kiépített, az utak 80 %-a pormentesített, aszfalt burkolattal ellátott, a járdák kiépültek. Az alapellátás és alapszolgáltatások a községben igénybe vehetők, egyéb szolgáltatás a közeli városokban érhető el. Az értékelt ingatlan a Tábori útról közelíthető meg.

Közműellátottság

A település teljes közműellátással (elektromos-energia, vezetékes ivóvíz, vezetékes gázellátás, szennyvízcsatorna-hálózat) rendelkezik, viszont az értékelt ingatlan nincs közművesítve, a közművek további meghosszabbítást igényelnek. A meglévő közműveket az alábbi szelvény szemlélteti:



Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), valamint, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.

A telekingatlan leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, övezeti besorolása

A telek kerítetlen, szabálytalan négyszög alakú, sík felületű, a közművek az utcában találhatóak.

A telek határvonalai egyértelműen nem beazonosíthatók. A telek beépítetlen felülete fákkal, fűvel benőtt. A területen építési törmelékek és maradványok találhatóak. A telek az érvényben lévő szabályozási terv szerint Z, azaz zöldterület övezetbe tartozik. Az övezeti besorolást a következő szabályozási terv szelvény mutatja:



Az övezetbe tartozó beépíthetőségi korlátozásokat a következő táblázat tartalmazza:

Zöldterület

- (1) Zöldterület a „BSZA” jelű Szabályozási terven „Z” szabályozási jellel jelölt területfelhasználási egység.
- (2) A zöldterületek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Beépíthető telek min. nagysága (m ²)	Beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	Beépítés módja	Beépítettség max. mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)
Z	5000	30	SZ	2	4,0

SZ: szabadonálló

- (3) A Z övezetben a (2) bekezdésben meghatározott feltételekkel az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, játszótér, sportpályák stb.),

- b) sportpályák kiszolgáló létesítményei (öltöző, lelátó),
 - c) kerti építmények (pl. pergola, zenepavilon),
 - d) köztárgyak, műtárgyak (szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút stb.),
 - e) vendéglátó létesítmény,
 - f) szabadidő létesítmények,
 - g) ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást szolgáló létesítmény
 - h) a terület fenntartását szolgáló épület
- (4) A közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.
- (5) A zöldterületek térbútorait egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználat során csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (kő, tégl, fa, fém), beton, vasbeton elemek nem helyezhetőek el.
- (6) A Z övezetben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 7 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5 m-re,
 - c) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (7) A zöldterületeken az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani, kizárólag egyszintű növényzet a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.
- (8) A zöldterületeken allergiát okozó növények nem ültethetők.
- (9) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő épületek, építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása 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.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló területek 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

5.700.000 Ft-ban, azaz ötmillió-hétszázézer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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.

A hozamszámításon alapuló módszer eredménye az értékelt ingatlanok esetében nem lenne releváns, így nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan nem tartalmaz felépítményt, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Telekérték piaci alapon:	5,7 MFt	súly:	100%	5,7 MFt
--------------------------	---------	-------	------	---------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **5,7 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlanok reális értékét – tekintettel alakjukra és funkciójukra – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

2021 második-harmadik negyedévéig élénk gazdasági növekedés várható. A koronavírus új mutációinak terjedése miatt elindult Magyarországon a járvány harmadik hulláma, így a korlátozó intézkedések meghosszabbításra és szigorításra kerültek, ami a GDP mérséklődését eredményezi 2021 első negyedévében. Az átoltottság növekedésétől és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élénkebb növekedés várható, amely az év egészében 4–6 százalékos gazdasági bővülést eredményezhet.

Az ingatlan forgalomképesége:

forgalomképes

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. 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.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 6.3. 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.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7 Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról, 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.

Budapest, 2022. február 28.

Rendik András
ingatlan-értékbecsülő

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
E-1194 Budapest, Angyalöblöt út 30-32. sz.2
Adószám: 12612311-2-41
BIB: 10102244-05684100-01003002

dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

8192 Hajmáskér belterület, 616/182 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Hajmáskér	Hajmáskér	Óskü
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	lakóövezeti telek	egyéb telek	lakóövezeti telek
Övezeti besorolás:	Zöldterület	Lf	Lf	Lf
Infrastrukturális adottságok (közmvűek, utak, kerítettség, stb.):	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, földes úton megközelíthető	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető
Megjegyzés:		közművek nincsenek	közművek nincsenek	közművek nincsenek
Adat forrása:		ingatlan.com/32024062	ingatlan.com/22510622	ingatlan.com/32451815
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		4 500 000	5 300 000	12 000 000
telekméret (m ²)	2 230	999	1 427	3 320
fajlagos ár (Ft/m ²)		4 505	3 714	3 614
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. február	2022. február	2022. február
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		3 829	3 157	3 072

ÉRTÉKELÉSI TÁBLA AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00
terület	kisebb	kisebb	nagyobb
	0,90	0,95	1,10
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
meglévő közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,10	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
rendezettség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás/beépíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,80	0,80	0,80

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

2 619	2 507	2 568
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 230,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	2 565
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	2 570
becsült érték (Ft)	5 731 100
becsült érték kerekítve (Ft)	5 700 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 616/182 Helyszíni szemle: 2022. február 28.



az ingatlanhoz vezető út



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 616/182 Helyszíni szemle: 2022. február 28.



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan melletti laktanya épület



az értékelt ingatlan melletti laktanya épület

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém: 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 90005/12189/2022

2022.02.01

Szektor : 53

HAJMÁSKÉR

Belterület 616/182 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o.	terület ha.m2.	kat.t.jöv. k.fill.	ajánlati ter. kat.jöv. ha.m2 k.fill
Kivett telephely	0	2230	0,00	

Kivett telephely

0

2230

0,00

2. bejegyző határozat: 41952/2016.05.23
Műemléki környezet

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41952/2016.05.23

eredeti határozat: 56012/2003.12.23

jogcími átadás 32865/1999.02.15/

jogállás: tulajdonos

név: HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8192 HAJMÁSKÉR, Kossuth Lajos utca 31.

törzsszáma: 15428756

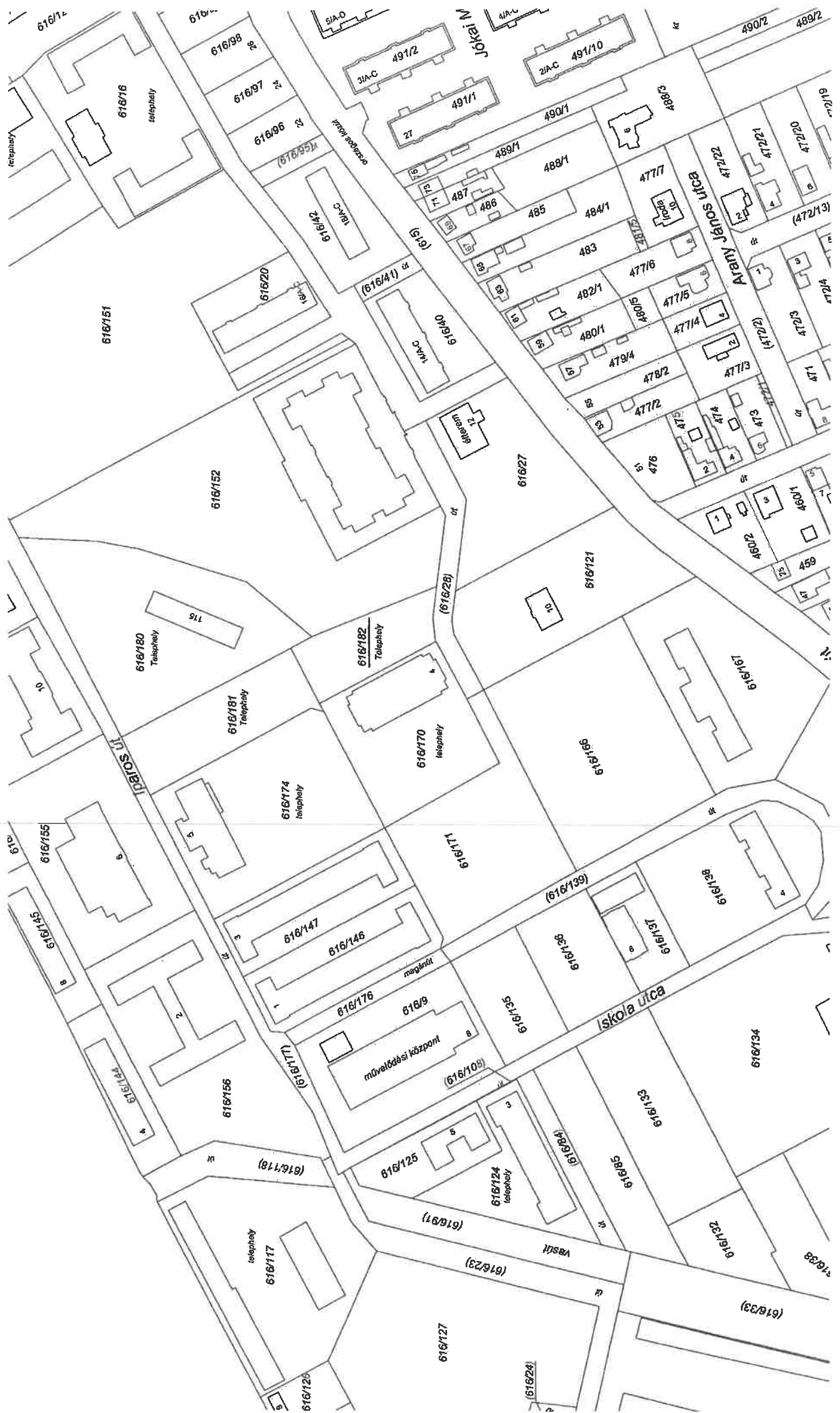
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41952/2016.05.23

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a hajmáskéri 616/169 hrsz-ú ingatlan megosztása során.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



616/12

616/98

616/97

616/96

(616/95)

491/2

491/1

491/0

490/2

489/2

616/151

616/20

(616/41)

(616/3)

487

486

485

484/1

483

482/1

480/1

479/4

478/2

477/2

616/152

616/27

616/121

616/180
Telephely

616/182
Telephely

616/181
Telephely

616/170
telephely

616/174
telephely

616/167

616/155

616/145

616/147

616/146

616/176

616/176

616/139

616/138

616/137

616/136

616/139

616/138

616/137

616/136

616/153

616/154

616/155

(616/17)

(616/18)

616/125

616/124
telephely

(616/10)

(616/9)

(616/8)

(616/7)

(616/6)

(616/5)

(616/4)

(616/3)

(616/2)

(616/1)

616/117
telephely

616/127

(616/23)

(616/24)

(616/25)

(616/26)

(616/27)

(616/28)

(616/29)

(616/30)

(616/31)

(616/32)

(616/33)

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

telephely

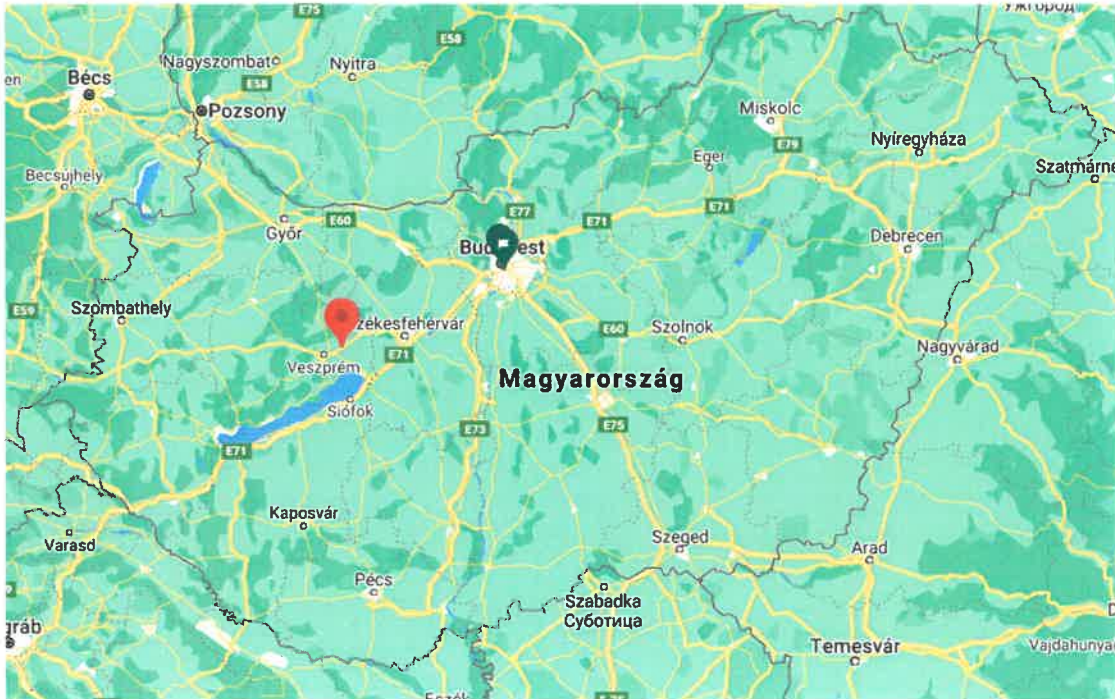
telephely

telephely

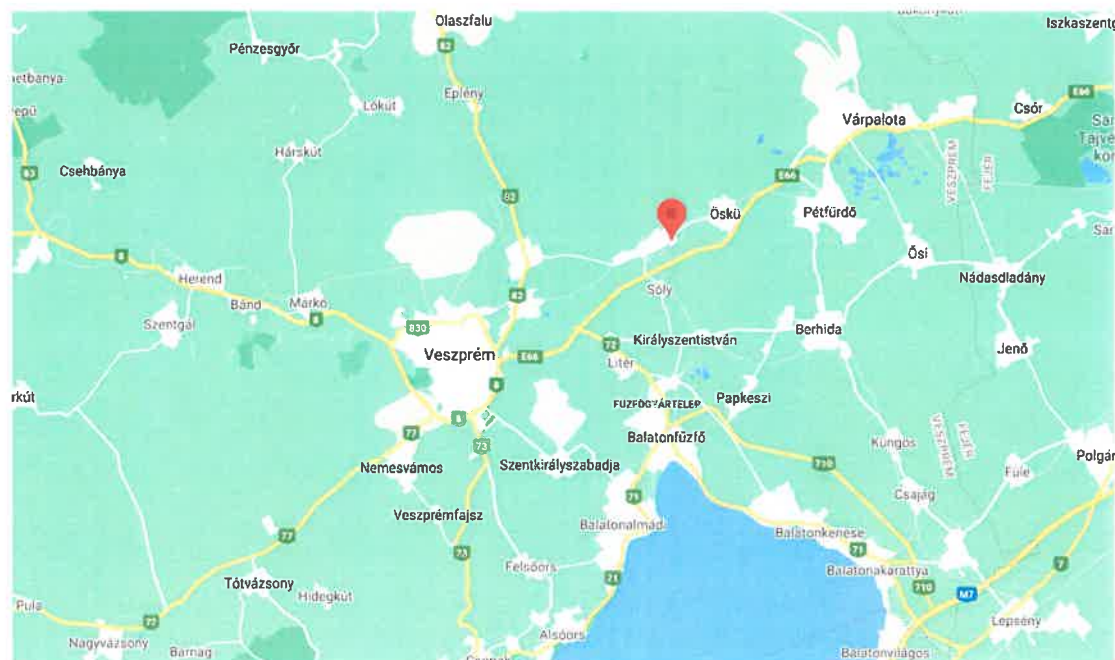
8192 Hajmáskér belterület

616/182 hrsz.

Hajmáskér elhelyezkedése országon belül:



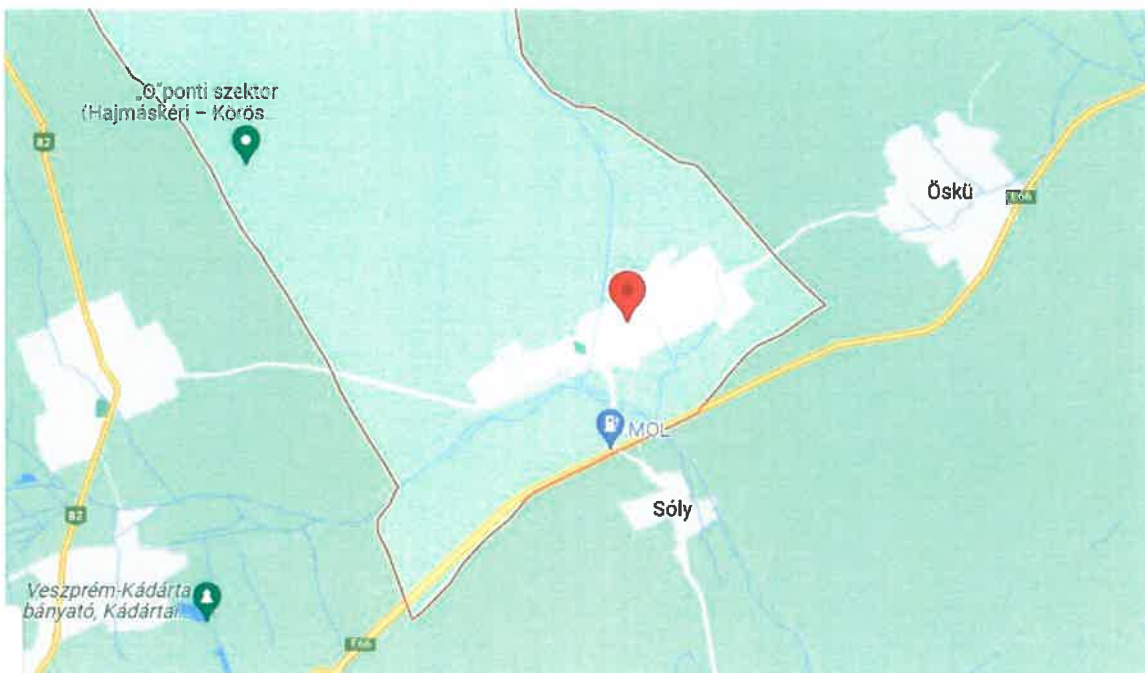
Az értékelt ingatlan elhelyezkedése régióon belül:



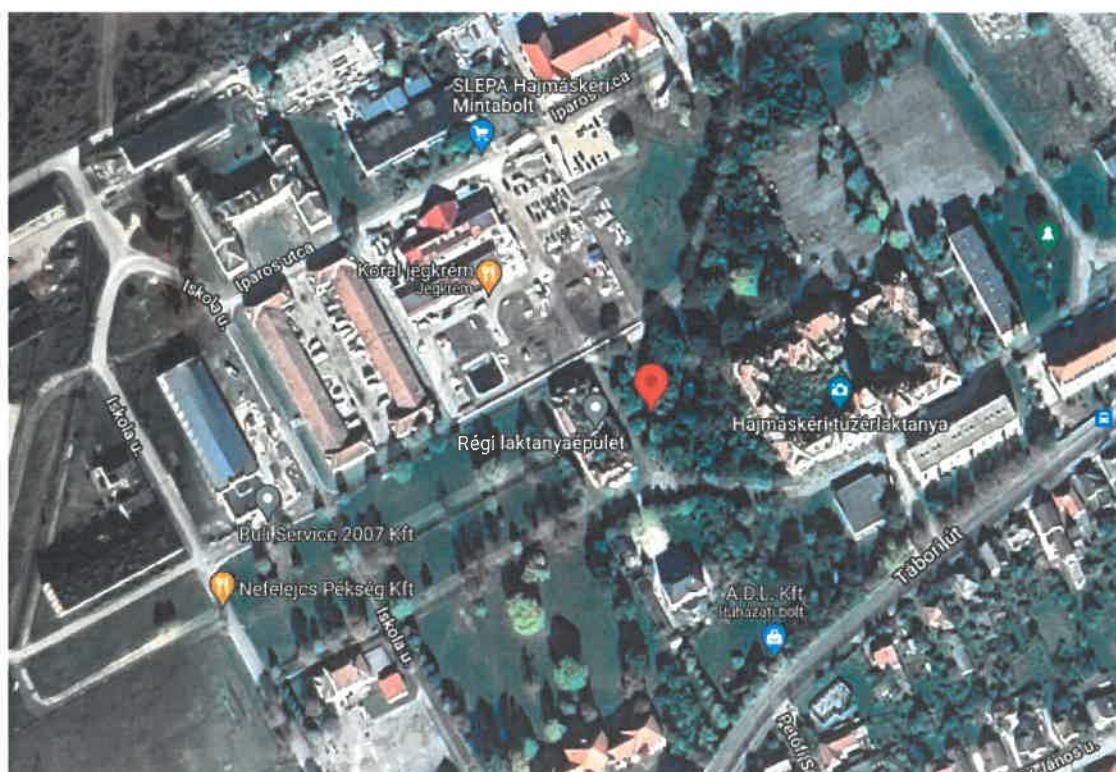
8192 Hajmáskér belterület

616/182 hrsz.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése:



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése (műhold):





Forgalmi érték megállapítása a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal részére

8192 Hajmáskér, belterület (616/185 hrsz.) alatti ingatlanról



Készítette:
Rendik András
ingatlan értékbecslő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2022. február 28.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
1. <u>ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
2. <u>AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozamszámításon alapú értékelés	8
2.4. A költségalapú értékelés	9
3. <u>A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE</u>	<u>10</u>
4. <u>KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
5. <u>ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>19</u>
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	19
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	19
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	19
5.4. Összesítő adatok	20
6. <u>MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>20</u>

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléklete
- Tulajdoni Lap
- Településtérkép
- Térképmásolat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal
Megbízó címe:	8192 Hajmáskér Kossuth Lajos utca 31.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	8192 Hajmáskér, belterület 616/185
címe természetben:	8192 Hajmáskér
helyrajzi szám:	616/185
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek területe:	5 ha 2440 m ²
Értékelés határnapja:	2022. február 28.

Elfogadott végső érték:

1/1 tulajdoni hányadhoz tartozó forgalmi érték:	33.000.000 Ft, azaz harminchárommillió forint
---	--

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Az érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés korlátozó feltételezéseinek figyelembevételével 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 értéke teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek. 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.

Jelen értékbecslés a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal megbízásából, a Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.


A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.



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

dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyoneértékelő OKJ 54 3439 02; 05921/2014
-------------------	--

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
1134 Budapest, Angyalpálfi út 30-32. ép.2.
Adószám: 12612311-2-41
TÉ: 10102244-03684100-01003002



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Hajmáskéri Közös Önkormányzati Hivatal 2022. január 31-én bízott meg, hogy a 8192 Hajmáskér belterület 616/185 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. február 28.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022. február 28.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

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

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás 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 értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

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 érték-megállapítás 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 érdekltség 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 alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

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 értékebecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító 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.

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.

2.3. A hozamszámításon alapuló 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.

A hozamszámítás alapja a már realizált bérleti szerződések és/vagy bérletre 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 értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban kiadott, illetve bérletre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. 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 bérlete során realizált bérleti árának vagy ajánlati árának az alapértékre vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált bérleti díjak közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

2.4. A költségalapú értékelés

A **költségalapú 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 költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen 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 költségalapú értékelés elsősorban ellenőrző számításokra szolgál, csak kivételes esetben javasolt a használata a forgalmi érték meghatározására.

3. 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 becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti 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 figyelembevételével. 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.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2022.01.31
Ingatlan címe:	8192 Hajmáskér, belterület, hrsz. 616/185
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Hajmáskér 616/185

I. rész

Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	5 ha 2440 m ²
Széljegy tartalma:	nem tartalmaz bejegyzést

II. rész

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

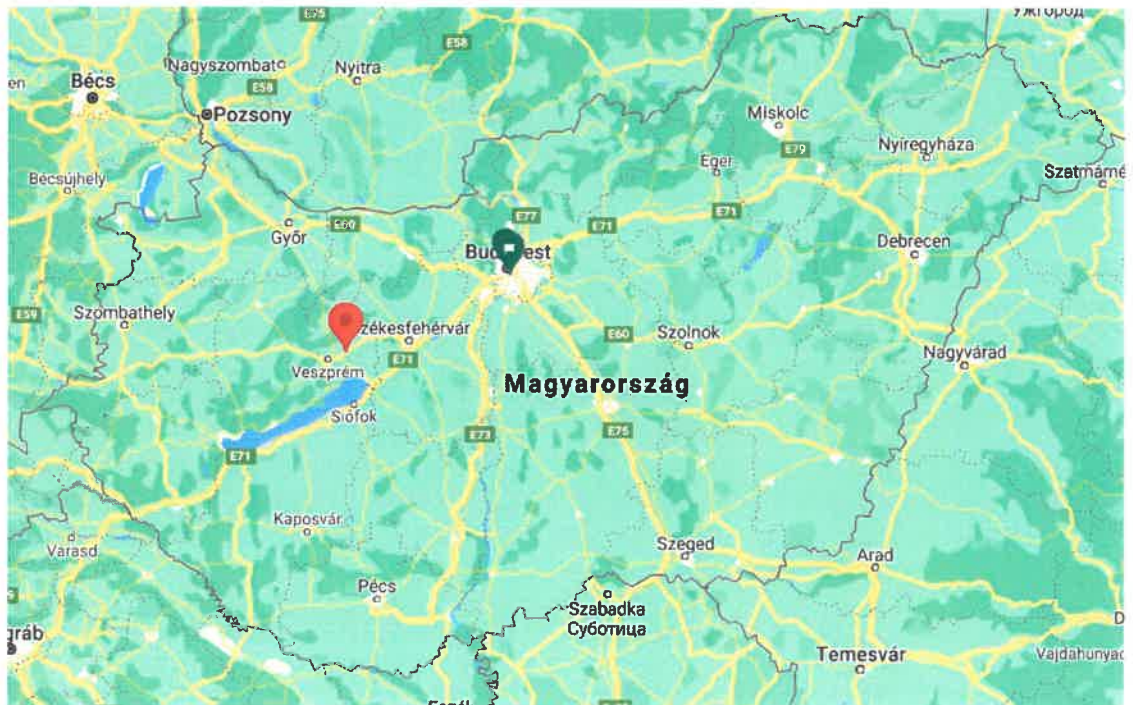
III. rész.

III/	
1. bejegyző határozat:	421080/2/2021.09.16
Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Hajmáskér belterület 616/116 helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/1041/2021	

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

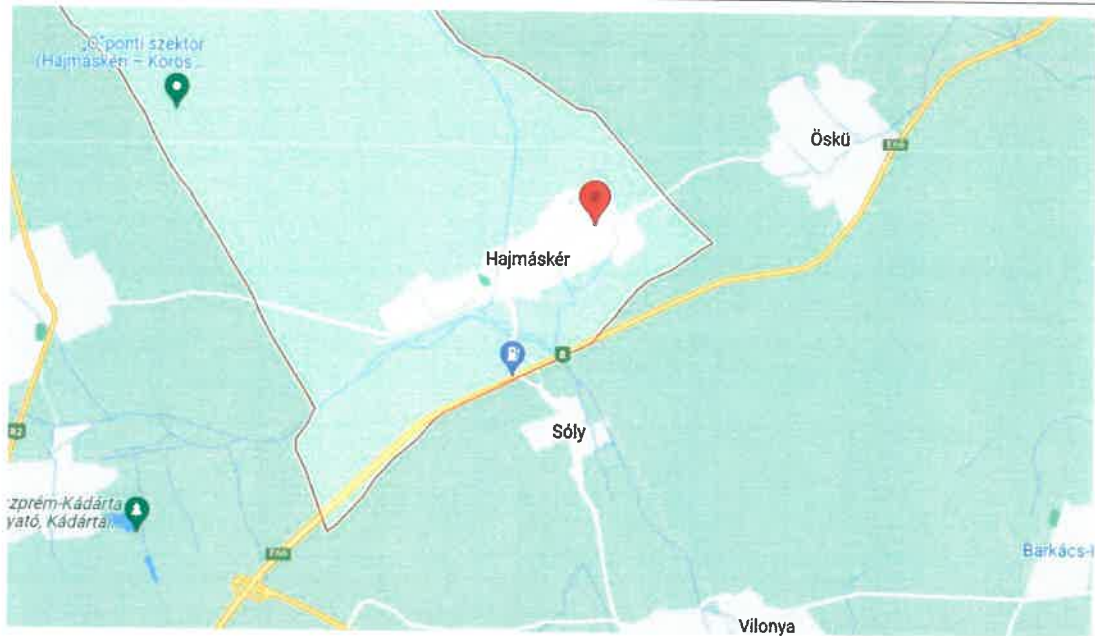
Hajmáskér a Közép-dunántúli régióban, Veszprém megyében, a Veszprémi járásban elhelyezkedő község. A Balaton északkeleti szegletétől 14 km-re fekszik Várpalota és Veszprém között félúton. A megyeszékhelytől 13, a Balatontól 12 km-re keletre, a Séd folyó völgyében, a 8-as főút mellett terül el. Vasúton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



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, infrastruktúra

Az értékelt ingatlan Hajmáskér település keleti részén, a település szélén helyezkedik el. A tömegközlekedés távolsági autóbusszal lehetséges. Megközelíthető szilárd burkolatú, aszfaltozott, illetve földes úton. Az ingatlan környezetében kertés családi házak és mezőgazdasági területek és találhatók.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek szemléltetik:



Gazdasági környezet

A településen a mezőgazdasági és az egyéni vállalkozások biztosítják a lakosság zömének megélhetését. Egyéb munkalehetőség az önkormányzati intézményekben biztosított még. Gazdasági környezetét továbbá a környező városok határozzák meg. A településen polgármesteri hivatal, óvoda, általános iskola, házi orvos, fogorvos, gyógyszertár, könyvtár, művelődési ház, posta található.

Infrastrukturális ellátottság

A község infrastrukturális ellátottsága a falusi szintnek megfelelő. A településen a víz/villany/gáz/telefon és csatornahálózat kiépített, az utak 80 %-a pormentesített, aszfalt burkolattal ellátott, a járdák kiépültek. Az alapellátás és alapszolgáltatások a községben igénybe

vehető, egyéb szolgáltatás a közeli városokban érhető el. Az értékelt ingatlan a Tábori útról közelíthető meg.

Közműellátottság

A település teljes közműellátással (elektromos-energia, vezetékes ivóvíz, vezetékes gázellátás, szennyvízcsatorna-hálózat) rendelkezik, viszont az értékelt ingatlan nincs közművesítve, a közművek további meghosszabbítást igényelnek. A meglévő közműveket az alábbi szelvény szemlélteti:

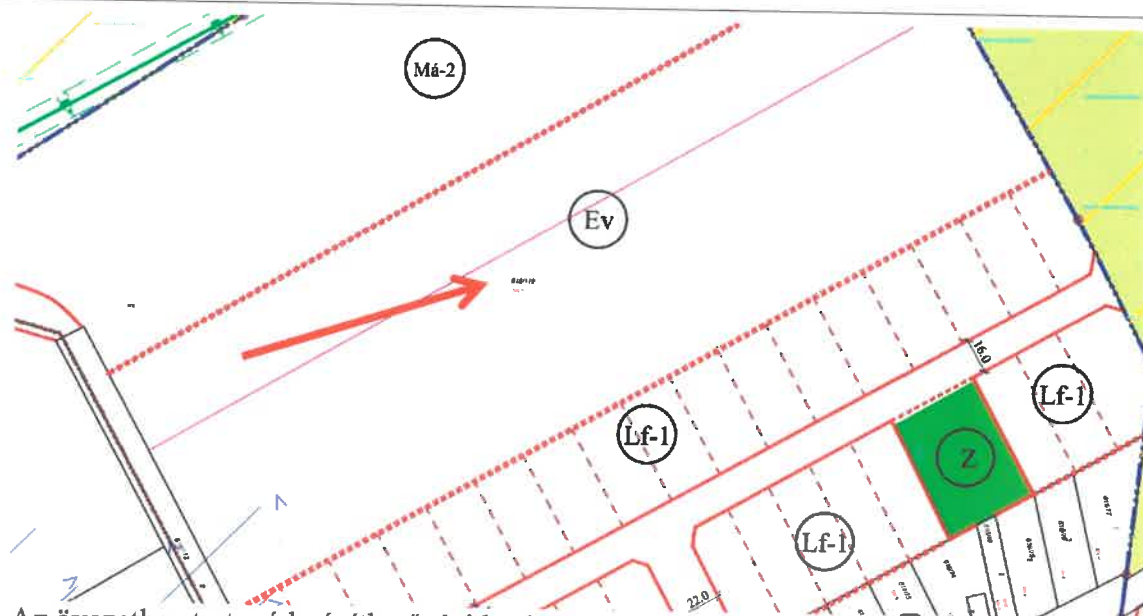


Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nem vélelmezhető. Az értékelés feltételezi, hogy veszélyes anyagok nincsenek (mint például magas alumínium tartalmú beton, azbeszt vagy radioaktív anyagok), valamint, hogy a talajban nincs és nem is volt szennyeződés.

A telekingatlan leírása, az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, övezeti besorolása

A telek kerítetlen, szabályos négyszög alakú, sík felületű, a közművek az utcában találhatóak. A telek határvonalai egyértelműen nem beazonosíthatók. A telek beépítetlen felülete fákkal, fűvel benőtt. A területen építési törmelékek és maradványok találhatóak. A telek az érvényben lévő szabályozási terv szerint Ev/Mko, azaz erdővédelmi és korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe tartozik. Az övezeti besorolást a következő szabályozási terv szelvény mutatja:



Az övezethez tartozó beépíthetőségi korlátozásokat a következő hész kivonat tartalmazza:

Erdőterület

- (1) Az erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:
 - a) Gazdasági rendeltetésű erdő Eg
 - b) Védelmi célú erdőterületek
 - Honvédelmi erdő Ev-1
 - Védő erdő Ev-2
 - c) Egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdőterület Ee övezetekre tagolódik.
- (2) Az egyes övezetek részletes előírásai az alábbiak:

	A	B	C	D	E
1	Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagysága (ha)	Beépítési mód	Beépítettség mértéke (%)	Építmény magasság (m)
2	Ev-1	1 ha*	-	-	-
3	Ev-2	1 ha*	-	-	-
4	Eg	10 ha*	SZ	0,5	5,0
5	Ee	10 ha*	SZ	2	4,5

SZ: szabadonálló *: kivéve út és közművek számára kialakításra kerülő telek

- (3) Az övezetekben az építési hely határvonalai:
- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
 - b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 5m-re,
 - c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.
- (4) Gazdasági erdőterületen (Eg) kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az ÁESZ hozzájárul.
- (5) A gazdasági erdő területeken (Eg) épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűrt ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.
- (6) Honvédelmi célú védő erdőterületen (Ev-1) kizárólag honvédelmi célú, nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak), helyezhetők el.
- (7) Védő rendeltetésű erdőterületen (Ev-2) kizárólag olyan nem épület jellegű építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.
- (8) Egészségügyi-szociális, turisztikai (Ee) rendeltetésű erdőterületen az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények, valamint az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek helyezhetők el:
- a) a testedzést és turizmust szolgáló építmény, pl: pihenőhely, játszótér, erdei tornapálya, fedett esőbeálló, lőtér, turista és menedékház, stb.),
 - b) sportpályák,
 - c) vendéglátó létesítmények.

A műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése (közmű és közút építése) a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel történhet.

- (9) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel, magastetővel, 35°-45°közötti tető hajlásszöggel létesíthetők.
- (10) Az erdőterületeken kizárólag áttört kialakítású vadvédelmi kerítés létesíthető.
- (11) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev-1 övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, ill. természet-és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.
- (12) Az erdőterületek létesítéséhez (fásításhoz és erdőtelepítéshez), fakitermelési munkák végzéséhez, az erdőterületek igénybevételének minősülő tevékenységekhez (kivonás, időleges kivonás, rendeltetésszerű használatot akadályozó létesítmény elhelyezése), erdőterületek megosztásához az erdészeti hatóság és a természetvédelmi hatóság engedélye, illetve szakhatósági hozzájárulása szükséges.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

- (1) A korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe (Mko és Mko*) a táji-, természetvédelmi vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:
- 3) Az övezetben kizárólag a gyepgazdálkodással kapcsolatos épületek, építmények (pl.: istálló, karám, szénatároló szín) helyezhetők el a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel.
 - a) a trágya tárolása földbe, vagy föld fölé épített – más hulladéktól elkülönítetten – (zárt rendszerű) szivárgásmentes trágyakezelési módszerrel történhet.
 - b) trágyatároló nem létesíthető vízfolyástól (Séd) számított 100 m-n belül, illetve külön jogszabály szerinti parti és védősáv területen.

- (4) Az övezetben önálló lakóépület nem létesíthető, a gazdálkodással kapcsolatosan a tulajdonos és/vagy a használó számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) Az épületek tetőszerkezetének hajlása 30-45° közötti lehet, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. A héjazat színe csak a természetes cserép színéhez közelálló és kizárólag kápráztatás mentes felületű lehet. Nádtető alkalmazása is megengedett.
- (6) Az építési övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színezéssel alakíthatók ki.
- (7) Az építési övezetben legalább 10 m elő-, 10 m oldal-és 15 m hátsókeretet kell biztosítani.
- (8) Az övezetben nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (9) Az övezetben a gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.
- (10) Az övezet teljes területén átjátszó állomás nem helyezhető el, energia és hírközlő vezetékek terepszint alatt helyezhetők el.
- (11) Az övezet területén lehetőség szerint extenzív jellegű, természet-, ill. környezetkímélő gazdálkodás folytatandó.
- (12) A Mko* alövezetben meglévő épületrész befejezhető, felújítható, átalakítható az alábbi feltételek mellett:
 - a) Az épületrész bruttó alapterülete kizárólag külső homlokzati hőszigetelés céljából növelhető.
 - b) Az Mko jelű övezeti előírásban szereplő funkciókon túl bemutató, kiállító- és ismeretterjesztő funkciójú építmény helyezhető el.

- c) A kialakítható építmény épületmagasságára, tetőszerkezetére, héjazatára az Mko jelű övezetre vonatkozó előírások alkalmazandók.
- d) 20 férőhelynél nagyobb kapacitású parkoló létesítése esetén vízzáró burkolat és olajfogó műtárgy alkalmazása kötelező.
- e) Kerítés csak sövényvel vagy cserjesávval takart drótfonatból, illetve fából készíthető, tömör kerítés nem létesíthető.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása 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.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló fejlesztési területek 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

33.000.000 Ft-ban, azaz harminchárommillió forintban
határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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.

A hozamszámításon alapuló módszer eredménye az értékelt ingatlanok esetében nem lenne releváns, így nem alkalmaztuk.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az ingatlan nem tartalmaz felépítményt, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk.

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Telekérték piaci alapon:	33,0 MFt	súly:	100%	33,0 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				33,0 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlanok reális értékét – tekintettel alakjukra és funkciójukra – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

2021 második-harmadik negyedévtől élénk gazdasági növekedés várható. A koronavírus új mutációinak terjedése miatt elindult Magyarországon a járvány harmadik hulláma, így a korlátozó intézkedések meghosszabbításra és szigorításra kerültek, ami a GDP mérséklődését eredményezi 2021 első negyedévében. Az átoltottság növekedésétől és így a gazdaság újraindításának időzítésétől függően a második vagy harmadik negyedévtől azonban élénkebb növekedés várható, amely az év egészében 4–6 százalékos gazdasági bővülést eredményezhet.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes


6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. 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.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 6.3. 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.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Szakvélemény másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.
- 6.7. 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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2022. február 28.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. sz.2.
Adószám: 12612311-2-41
BIB: 13102244-05684100-01003002



Rendik András
ingatlan-értékbecslő



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető igazgató
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingyen cím:		Hajmáskér	Sóly	Sóly
Környezete:	vegyes	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	külterületi telek	külterületi telek	külterületi telek
Övezeti besorolás:	Mko/Ev	külterületi telek	külterületi telek	külterületi telek
Infrastrukturális adottságok (közmvékek, utak, kerítettség, stb.):	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, földes úton úton megközelíthető	közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, szilárd úton, megközelíthető
Megjegyzés:		közművek nincsenek	közművek nincsenek	közművek nincsenek
Adat forrása:		ingatlan.com/32717738	ingatlan.com/32572038	ingatlan.com/32717747
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		20 000 000	64 000 000	44 000 000
telekméret (m ²)	52 440	22 470	82 000	59 468
fajlagos ár (Ft/m ²)		890	780	740
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2022. február	2022. február	2022. február
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		757	663	629

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés

	hasonló	hasonló	hasonló
terület	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	kiseb	nagyobb	hasonló
megezővel	0,90	1,10	1,00
megezővel	hasonló	hasonló	hasonló
megezővel	1,00	1,00	1,00
megezővel	hasonló	hasonló	hasonló
megezővel	1,00	1,00	1,00
megezővel	hasonló	hasonló	hasonló
megezővel	1,00	1,00	1,00
megezővel	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
megezővel	1,05	1,05	1,05
megezővel	hasonló	hasonló	hasonló
megezővel	1,00	1,00	1,00
megezővel	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
megezővel	0,90	0,90	0,90
megezővel	hasonló	hasonló	hasonló
megezővel	1,00	1,00	1,00
megezővel	hasonló	kedvezőbb	hasonló
megezővel	1,00	0,95	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS

643	655	594
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	52 440,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	631
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	630
becsült érték (Ft)	33 037 200
becsült érték kerekítve (Ft)	33 000 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 616/185 Helyszíni szemle: 2022. február 28.



utcakép, környezet



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

8192 Hajmáskér, belterület hrsz: 616/185 Helyszíni szemle: 2022. február 28.



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan



az értékelt ingatlan

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11699/2022

2022.01.31

HAJMÁSKÉR

Szektor : 53

Belterület 616/195 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2.	kat.t.jöv. k.fill.	alcsatlakozási ter./	adatok kat.jöv. ha m2. k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	5.2440	0.00		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 421080/2/2021.09.16

eredeti határozat: 44280/1/1998.07.13

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 44280/1/1998.07.13

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: 421080/2/2021.09.16

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Hajmáskér belterület 616/116 helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/1047/2021.

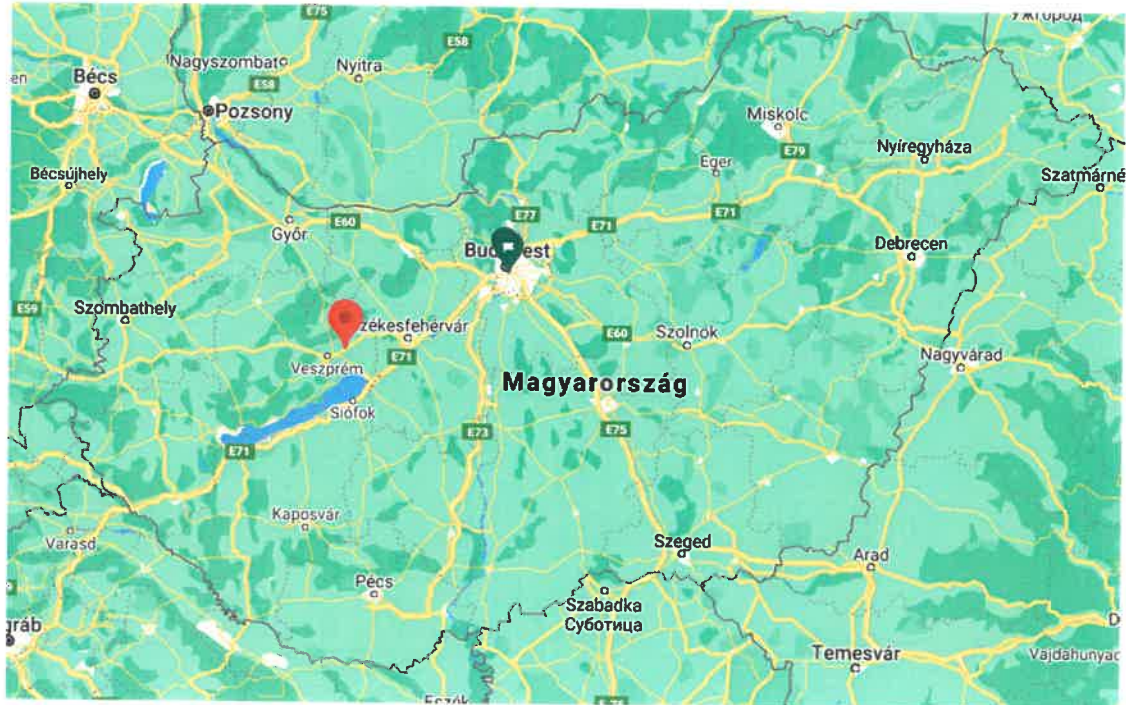
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

8192 Hajmáskér belterület

616/185 hrsz.

Hajmáskér elhelyezkedése országon belül:



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése régió belül:

