

JEGYZŐKÖNYV

**Kiscsehi Község Önkormányzat Képviselő- testületének
2025. május 21. napján megtartott
soron kívüli nyilvános üléséről**

Határozatok száma:

Sorszám	Tárgya
38/2025.(V.21.)	<i>Alpolgármester döntésből való kizárása</i>
39/2025.(V.21.)	<i>Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz</i>

J e g y z ő k ö n y v

Kiscsehi Község Önkormányzat Képviselő-testületének soron kívüli nyilvános üléséről

Az ülés helye: 8888 Kiscsehi, Petőfi u. 2.
Az ülés időpontja: 2025. május 21. napja 9 óra 00 perc
Az ülés formája: soron kívüli, nyilvános ülés
Jelen vannak:

Milei Ferenc	alpolgármester
Kuzma Gáborné	képviselő
Nagy Andrea	képviselő
Varga Szilvia	képviselő

Igazoltan van távol: Süle Béla Endre polgármester
Igazolatlanul van távol: -

Tanácskozási joggal jelen van: Dr. Resch Karolina Ildikó jegyző

I. NAPIREND ELŐTT

Milei Ferenc alpolgármester köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy az ülés összehívása szabályszerűen történt, az ülés határozatképes, az ülést megnyitotta. Elmondta, hogy Süle Béla Endre polgármester igazoltan van távol.

Ezután ismertette a meghívóban szereplő napirendi pontokat és felkérte a képviselőtestületet a napirendi pontok meghívó szerinti elfogadására.

A képviselőtestület a javaslattal egyetértett, amelyet 4 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbiak szerint fogadott el:

Napirend:

1./ Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz. (írásbeli előterjesztés)

Előadó: Süle Béla Endre polgármester

2./ Egyebek

Előadó: Süle Béla Endre polgármester

I. NAPIREND TÁRGYALÁSA

1./ Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz.

Előadó: Süle Béla Endre polgármester

Milei Ferenc alpolgármester elmondta, hogy egy évvel ezelőtt Kiscsehi Község Önkormányzata 44/2024(V.23.) képviselő-testületi határozatával döntött a Kiscsehi 80,82,83. hrsz.-ú ingatlanok megvásárlása mellett. Az önkormányzat az ingatlanokon közparkot kíván kialakítani. A területek értébecslése megtörtént a részletes tájékoztató az írásbeli előterjesztésben részletesen kimutatásai alapján került.

Tekintettel arra, hogy a Földhivatal eljárása során csak részletes határozat megléte esetén jegyzi be a tulajdonjogváltozást, így kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek. Mielőtt feltenném szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadását bejelentem érintettségemet a tárgyban, mert a Kiscsehi 83.hrsz.-ú ingatlanban én is tulajdonostárs vagyok, kérem zárjon ki a testület a szavazásból.

Milei Ferenc alpolgármester feltette szavazásra a „Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz.” napirendi pont tárgyalása során személyes érintettség miatt Milei Ferenc alpolgármester döntéshozatalból történő kizárására vonatkozó javaslatot.

Kiscsehi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **3 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:**

38/2025.(V.21.) képviselő-testületi határozat

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 49. § (1) bekezdése alapján úgy határoz, hogy a „Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz.” napirendi pont tárgyalása során Milei Ferenc alpolgármestert személyes érintettség miatt a döntéshozatalból kizárja.

Határidő: azonnal

Felelős: Süle Béla polgármester

A képviselőtestület az írásbeli tájékoztatással egyetértett, majd az alpolgármester feltette szavazásra az ingatlanvásárlások elfogadását.

Kiscsehi Község Önkormányzat Képviselő-testülete **3 igen szavazattal egyhangúlag** az alábbi határozatot hozta:

39/2025.(V.21.) képviselő-testületi határozat

- 1) Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy közpark létesítése céljából megvásárolja a
1. Kiscsehi 80. hrsz.-ú 3303m² nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Farkas István (szül: _____, an: _____, SZIG: _____, SZAZ: _____, adószám: _____) 8888 Kiscsehi, Baross G. út 80. szám alatti lakostól 340.200.-Ft, azaz háromszáznegyvenezer-kétszáz forint vételáron;
2. Kiscsehi 82.hrsz.-ú 1821m² nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Tóth Tamás (szül: _____, an.: _____, SZIG: _____, SZAZ: _____, adószám: _____) 8868 Letenye, Építők útja 12. szám alatti lakostól 225.800.-Ft, azaz kétszázhuszonezer-nyolcszáz forint vételáron;
3. Kiscsehi-83.hrsz.-ú, 2350m² nagyságú, természetben 8888 Kiscsehi, Baross-Gábor út 27. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant a következő tulajdonosoktól:

		Tul. hányad	szül	anyja neve	SZIG SZAZ Adószám	cím
1.	Milei Tünde	3/12				8888 Kiscsehi, Rákóczi F.-út 22.
2.	Dr.Milei Gyöngyi	3/12				8900 Zalaegerszeg, Ady utca 21. III/6.

3.	Milei László	1/12	Letenye 1959.11.02.		8888 Kiscsehi, Baross G. út 8.
4.	Milei Ferenc	1/12	Letenye 1968.01.26.		8888 Kiscsehi, Petőfi S. út 22.
5.	Csizmadiáné Milei Katalin	1/12	Letenye 1964.06.04.		8957 Csömödér, Május 1. út 4.

A Kiscsehi 83.hrsz.-ú ingatlan 3/12-ed része Kiscsehi Község Önkormányzata tulajdonában van.

2) A Kiscsehi 83. hrsz.-ú ingatlan összértéke: 279.700.-Ft, tulajdonosok szerinti megoszlása (vételár):

1.	Milei Tünde	3/12	69 925 Ft
2.	Dr.Milei Gyöngyi	3/12	69 925 Ft
3.	Milei László	1/12	23 308 Ft
4.	Milei Ferenc	1/12	23 308 Ft
5.	Csizmadiáné Milei Katalin	1/12	23 308 Ft
6.	Kiscsehi Község Önkormányzata	3/12	69 925 Ft
	Összesen:	12/12	279.700.-Ft

3) A képviselő-testület az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza Farkasné Dr. Simon Györgyi egyéni ügyvédet (8868 Letenye, Szabadság tér 10.).

4) A képviselő-testület felkéri és felhatalmazza Süle Béla Endre polgármestert, hogy az adásvételi szerződést aláírja, valamint a vételről a Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Osztályát értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Süle Béla Endre polgármester

2./ Egyebek

Előadó: Süle Béla Endre polgármester

A polgármester megkérdezte a testületi tagokat, hogy van-e további kérdés, észrevétel.

Miután további kérdés, észrevétel nem érkezett, az alpolgármester megköszönte a részvételt és a képviselő-testületi ülést 9 óra 20 perckor bezárta.


Süle Béla Endre
polgármester




Dr. Resch Karolina Ildikó
jegyző

JELLENLÉTI ÍV

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. május 21-i soron következő nyilvános üléséről

Kiscsehi Község Önkormányzata

Süle Béla Endre	polgármester
Milei Ferenc	alpolgármester
Varga Szilvia	képviselő
Kuzma Gáborné	képviselő
Nagy Andrea	képviselő
Dr. Resch Karolina	jegyző








Kiscsehi Község Polgármestere
8888 Kiscsehi, Petőfi u. 2.

MEGHÍVÓ

**Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
során következő, nyilvános ülését
2025. május 21. napján (szerdán) 9.00 órára
összehívom.**

Az ülés helyszíne: Kiscsehi Község Önkormányzata hivatalos helysége- 8888 Kiscsehi, Petőfi u. 2.

Az ülés napirendje:

1./ Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz. (írásbeli előterjesztés)

Előadó: Süle Béla Endre polgármester

2./ Egyebek

Előadó: Süle Béla Endre polgármester

A képviselő-testületi ülésre tisztelettel meghívom.

Kiscsehi, 2025. május 15.

Süle Béla Endre s.k.
polgármester

ELŐTERJESZTÉS

Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 21. napján tartandó
soron kívüli, nyilvános képviselő-testületi ülésére

1. napirendi pont

Az előterjesztés tárgya: **Döntés ingatlanvásárlásokról – Kiscsehi 80,82,83. hrsz.**
A napirend előterjesztője: Süle Béla Endre polgármester
Az előterjesztést készítette: Dr. Resch Karolina jegyző
Döntéshozatal módja: egyszerű többséggel, nyílt szavazással
Melléklet: értékbecslés, tulajdoni lap

Tisztelt Képviselő-testület!

Kiscsehi Község Önkormányzata 44/2024(V.23.) képviselő-testületi határozatával döntött a Kiscsehi 80,82,83. hrsz.-ú ingatlanok megvásárlása mellett. Az önkormányzat az ingatlanokon közparkot kíván kialakítani. Megkérésre került az értékbecslés mely alapján az ingatlanok értéke a következő:

Hrsz.	m2	értékbecslés szerinti érték
Kiscsehi 80. hrsz	3303m2	340.200.-Ft
Kiscsehi 82.hrsz.-	1821m2	225.800.-Ft
Kiscsehi 83.hrsz.	2350m2	279.700.-Ft

A Kiscsehi 83.hrsz.-ú ingatlannak több tulajdonosa van, így a tulajdoni hányaduk alapján kerülne meghatározásra a vételár a fenti értékbecslés alapján.

Ingatlan összértéke: 279.700.-Ft, tulajdonosok szerint:

1.	Milei Tünde	3/12	69 925 Ft
2.	Dr.Milei Gyöngyi	3/12	69 925 Ft
3.	Milei László	1/12	23 308 Ft
4.	Milei Ferenc	1/12	23 308 Ft
5.	Csizmadiáné Milei Katalin	1/12	23 308 Ft
6.	Kiscsehi Község Önkormányzata	3/12	69 925 Ft
	Összesen:	12/12	279.700.-Ft

Tekintettel arra, hogy a Földhivatal eljárása során csak részletes határozat megléte esetén jegyzi be a tulajdonjogváltozást, így kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

1) Kiscsehi Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy közpark létesítése céljából megvásárolja a

- Kiscsehi 80. hrsz.-ú 3303m2 nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Farkas István (szül: , an: , SZIG: , SZAZ: , adószám:) 8888 Kiscsehi, Baross G. út 80. szám alatti lakostól 340.200.-Ft, azaz háromszáznegyvenezer-kétszáz forint vételáron;
- Kiscsehi 82.hrsz.-ú 1821m2 nagyságú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant (szül: , an: , SZIG: SZAZ: , adószám:) 8868 Letenye, Építők útja 12. szám alatti lakostól 225.800.-Ft, azaz kétszázhuszonezer-nyolcszáz forint vételáron;
- Kiscsehi 83.hrsz.-ú, 2350m2 nagyságú, természetben 8888 Kiscsehi, Baross Gábor út 27. szám alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant a következő tulajdonosoktól:

	Tul. hányad	szül	anyja neve	SZIG SZAZ Adószám	cím
1.	Milei Tünde	3/12			8888 Kiscsehi,

ELŐTERJESZTÉS

					Rákóczi F. út 22.
2.	Dr.Milei Gyöngyi	3/12			8900 Zalaegerszeg, Ady utca 21. III/6.
3.	Milei László	1/12			8888 Kiscsehi, Baross G. út 8.
4.	Milei Ferenc	1/12			8888 Kiscsehi, Petőfi S. út 22.
5.	Csizmadiáné Milei Katalin	1/12			8957 Csömödér, Május 1. út 4.

A Kiscsehi 83.hrsz.-ú ingatlan 3/12-ed része Kiscsehi Község Önkormányzata tulajdonában van.

2) A Kiscsehi 83. hrsz.-ú ingatlan összértéke: 279.700.-Ft, tulajdonosok szerinti megoszlása (vétélár):

1.	Milei Tünde	3/12	69 925 Ft
2.	Dr.Milei Gyöngyi	3/12	69 925 Ft
3.	Milei László	1/12	23 308 Ft
4.	Milei Ferenc	1/12	23 308 Ft
5.	Csizmadiáné Milei Katalin	1/12	23 308 Ft
6.	Kiscsehi Község Önkormányzata	3/12	69 925 Ft
	Összesen:	12/12	279.700.-Ft

- 3) A képviselő-testület az adásvételi szerződés elkészítésével megbízza Farkasné Dr. Simon Györgyi egyéni ügyvédet (8868 Letenye, Szabadság tér 10.).
- 4) A képviselő-testület felkéri és felhatalmazza Süle Béla Endre polgármestert, hogy az adásvételi szerződést aláírja, valamint a vételről a Bázakerettyei Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Osztályát értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Süle Béla Endre polgármester

Kiscsehi, 2025. május

Süle Béla Endre s.k.
polgármester

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: kivett saját használatú út

INGATLAN CÍME: 8888 Kiscsehi Baross Gábor út

HRSZ.: 80, 82 és 83 hrsz

MEGBÍZÓ: Kiscsehi Község Önkormányzata

2024. május 31., péntek

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

MEGBÍZÓ:	Kiscsehi Község Önkormányzata
-----------------	--------------------------------------

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
---------------------------------------	-----------------------------------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8888 Kiscsehi Baross Gábor út
Hrsz:	80, 82 és 83 hrsz

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Kiscsehi 80 hrsz: Farkas István 1/1 Kiscsehi 82 hrsz: Tóth Tamás 1/1 Kiscsehi 83 hrsz: Milei Tünde 3/12, Milei Gyöngyi 3/12, Milei László 1/12, Milei Ferenc 1/12, Csizmaziáné Milei Katalin 1/12, KISCSEHI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3/12
A tulajdoni helyzet/ forgalomképes értékelése:	Magán és önk.-i tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad

ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Telck méret:	7474	m²
Építési mód	-	
Közmű ellátottság:	víz, villany, gáz közmű elérhető	
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	

ÉRTÉKEKÉLÉS:

Értékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték
Megbízás tudomásulvétele:	2024. május 27., hétfő
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2024. május 31., péntek
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Kiscsehi 80 hrsz forgalmi értéke, tehermentesen:	340 200 Ft	, mely a külön jogszabályban meghatározott mértékű ÁFA-t tartalmazza
Kiscsehi 82 hrsz forgalmi értéke, tehermentesen:	225 800 Ft	, mely a külön jogszabályban meghatározott mértékű ÁFA-t tartalmazza
Kiscsehi 83 hrsz forgalmi értéke, tehermentesen:	279 700 Ft	, mely a külön jogszabályban meghatározott mértékű ÁFA-t tartalmazza

2024. május 31., péntek

Készítette:

Simon Péter
vagyonértékelő
EUFIM szakértő



INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
ingatlanok forgalmi értékének becsléséről

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Kiscsehi Község Önkormányzata megbízta a Simon Péter ingatlanvagyon értékelőt a(z)
8888 Kiscsehi Baross Gábor út
szám alatti,
80, 82 és 83 hrsz
hrsz-ú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja vásárlás céljára történő forgalmi érték megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003), a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben, valamint 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

2.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

2.2.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

2.2.3 Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A teljekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének érték kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezetének romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-100 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-100 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatti áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2024. május 31., péntek

2.4. Felhasznált dokumentumok

	neve	dátuma
a.) tulajdoni lap (kötelező)		2024.05.31
b.) HÉSZ		nincs hatályos HÉSZ.
c.) E-közmű térkép		2024.05.31

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

A tulajdoni lap kelte:

2024.05.31

Ingatlan cím:

8888 Kiscsehi Baross Gábor út

Tulajdonos

Kiscsehi 80 hrsz: Farkas István 1/1
Kiscsehi 82 hrsz: Tóth Tamás 1/1
Kiscsehi 83 hrsz: Milei Tünde 3/12, Milei Gyöngyi 3/12, Milei László 1/12, Milei Ferenc 1/12, Csizmaziáné Milei Katalin 1/12, KISCSEHI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 3/12

Besorolás:

belterület

Hrsz.:

80, 82 és 83 hrsz

Megnevezés:

kivett beépítetlen terület

Összes alapterület:

7 474

m²

Terhek, egyéb szöveges bejegyzés:

Teher:

80 hrsz: Vízvezetési szolgalmi jog
és a biztonsági övezetre vonatkozó tilalom a vázrajz szerinti
elhelyezkedésben 96 m²-re.
83 hrsz: Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása.

Széljegy:

Nincs

Teher, széljegy tartalma:

Csatolt tulajdoni lap szerint

3.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Település leírása, ingatlanpiac

Kiscsehi község Zala megyében, a Letenyei járásban, a Zalai-dombságban, az Egerszeg-Letenyei-dombság területén. A foglalkoztatási arány a városban az ország más területeihez képest magasabb. Ingatlanpiacán enyhe túlkínálat érzékelhető. A település Lisspeszentadorjántól dényugatra, Budafától és Budafapusztától nyugatra, Szentmargitfalvától északra, Csörnyeföldtől északkeletre helyezkedik el, a Szentadorjáni-patak két oldalán. A település a Maróci-víztározótól délkeleti irányban fekszik. A község központján a Muraszemenye-Lisspeszentadorján közti 7541-es út halad végig; közigazgatási területét északon, egy egészen rövid szakaszon érinti a Borsfa-Lenti közti 7537-es út is, Budafapuszta településrészén pedig a 7542-es út halad végig. A község Bázakerettye szomszédságában fekszik, a településhez tartozik Budafapuszta, annak szép arborétuma, a vadászkastélya és az olajos emlékművel. Az arborétum 1990-től védettséget élvez. Kiscsehibe sok kerékpáros természetjáró is ellátogat. Elsősorban külföldi vadászok kedvelt találkozóhelye a budafai vadászház.

Környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan Kiscsehi belterületén található a település északi lakott részén a Baross utcában. Szilárd burkolatú útról megközelíthető területek, a területeket határoló közút mentén a víz, villany és gáz közmű elérhető, a településen a szennyvízcsatorna hálózat nem kiépített.

A területek bemutatása

térületük összesen:	7474 m ²
alakja, formája:	A 00-as hrsz háromszög, a 02-03-as hrsz szabálytalan négyszög alakú
kerítettség:	kerítetlen
fekvése, tájolása:	DK-ÉNY tájolású (utca felé)
lejtési viszonyai:	enyhén lejtős felszínű területek, az úthoz képest jellemzően mélyebb fekvések
beépítettség:	területén nincs beépítmény
építési övezet:	nem szabályozott az illeszkedés szabályai alapján lakóövezet

3.3. Alapterületi adatok

Az ingatlan alapterületi adatai az ügyfél által részünkre átadott a tulajdoni lap alapján történt. Külön mellékletben részletezve.

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület:

7 474,00 m²

4. ÉRTÉKELÉS

4.1. A szabályoknak való megfelelés

Az értékelést a vonatkozó hazai jogszabályok és törvények figyelembe vételével végeztük el, a TEGOVA által javasolt módszerek és a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó, később módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtak alapján.

4.2. Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezéstünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékecselő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Speciális feltételezések, korlátozások

Nincsenek

4.3. Az ingatlan értékének meghatározása

4.3.1 Értékmeghatározás

Kiscsehi 80 hrsz

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelni ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	8888 Kiscsehi Baross Gábor út	8888 Kiscsehi	8888 Kiscsehi	8888 Lispeszentadorján
ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe	3 303	1 865	1 036	2 141
ing.-hoz tart. telek területe (m ²)	3 303	1 865	1 036	2 141
kínálat K / tényl. adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		250 000	150 000	215 000
kínálat/adásvétel idője (év, hó)		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ²)		134	145	100
eltelt idő korrekció		0%	0%	0%
kínálat korrekció		0%	0%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár		134	145	100

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Telekméret miatt	-10%	-10%	-5%
Telekadottságok miatt	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés miatt	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-20%	-20%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:	107	116	85
Átlagár kerekítve:	103		
Ingatlan értéke kerekítve:	340 200		

Az ingatlan piaci módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

340 200 Ft

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Kiscsehi 82 hrsz

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	8888 Kiscsehi Baross Gábor út	8888 Kiscsehi	8888 Kiscsehi	8888 Lispeszentadorján
ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe	1 821	1 865	1 036	2 141
ing.-hoz tart. telek területe (m ²)	1 821	1 865	1 036	2 141
kínálat K / tényl. adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		250 000	150 000	215 000
kínálat/adásvétel ideje (év, hó)		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ²)		134	145	100
eltelt idő korrekció		0%	0%	0%
kínálat korrekció		0%	0%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár		134	145	100

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Telekméret miatt	0%	-5%	0%
Telekadottságok miatt	0%	0%	0%
Eihelyezkedés miatt	0%	0%	0%
Összes korrekció:	0%	-5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	134	138	100
Átlagár kerekítve:	124		
Ingatlan értéke kerekítve:	225 800		

Az ingatlan piaci módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

225 800 Ft

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Kiscsehi 83 hrsz

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	8888 Kiscsehi Baross Gábor út	8888 Kiscsehi	8888 Kiscsehi	8888 Lispeszentadorján
ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
telek területe	2 350	1 865	1 036	2 141
ing.-hoz tart. telek területe (m ²)	2 350	1 865	1 036	2 141
kínálat K / tényl. adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		250 000	150 000	215 000
kínálat/adásvétel ideje (év, hó)		2023	2023	2023
fajlagos alapár (Ft/m ²)		134	145	100
eltelt idő korrekció		0%	0%	0%
kínálat korrekció		0%	0%	0%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár		134	145	100

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Telekméret miatt	-5%	-10%	0%
Telekadottságok miatt	0%	0%	0%
Elhelyezkedés miatt	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-5%	-10%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	127	130	100
Átlagár kerekítve:	119		
Ingatlan értéke kerekítve:	279 700		

Az ingatlan piaci módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

279 700 Ft

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**5. 5.1. Módszerek indoklása**

A piaci összehasonlító módszer, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk a forgalmi érték meghatározásánál.

Értékelt ingatlan	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Kiscsehi 80 hrsz		340 200 Ft	100%	340 200 Ft
Kiscsehi 82 hrsz		225 800 Ft	100%	225 800 Ft
Kiscsehi 83 hrsz		279 700 Ft	100%	279 700 Ft

A fenti értékek per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkoznak.

EGYSZERŰSÍTETT TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Módosító tényező	Hasznos terület [m ²]
Telck			
Kiscsehi 80 hrsz	3 303,00	100%	3 303,00
Kiscsehi 82 hrsz	1 821,00	100%	1 821,00
Kiscsehi 83 hrsz	2 350,00	100%	2 350,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Összesen:	7 474,00		7 474,00
Alapterületek összesen (kerékítve):	7 474,00		7 474
Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:			7 474

Mellékletek

KÉPEK



Fotózási hely



Szemlelőfő



Szemlelőfő



Szemlelőfő



Fotózási hely



Szemlelőfő

Mellékletek

KÉPEK



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Fotózási hely



Szemlefoto

Mellékletek

KÉPEK



Szemlelőfotó



Szemlelőfotó



Szemlelőfotó



Szemlelőfotó

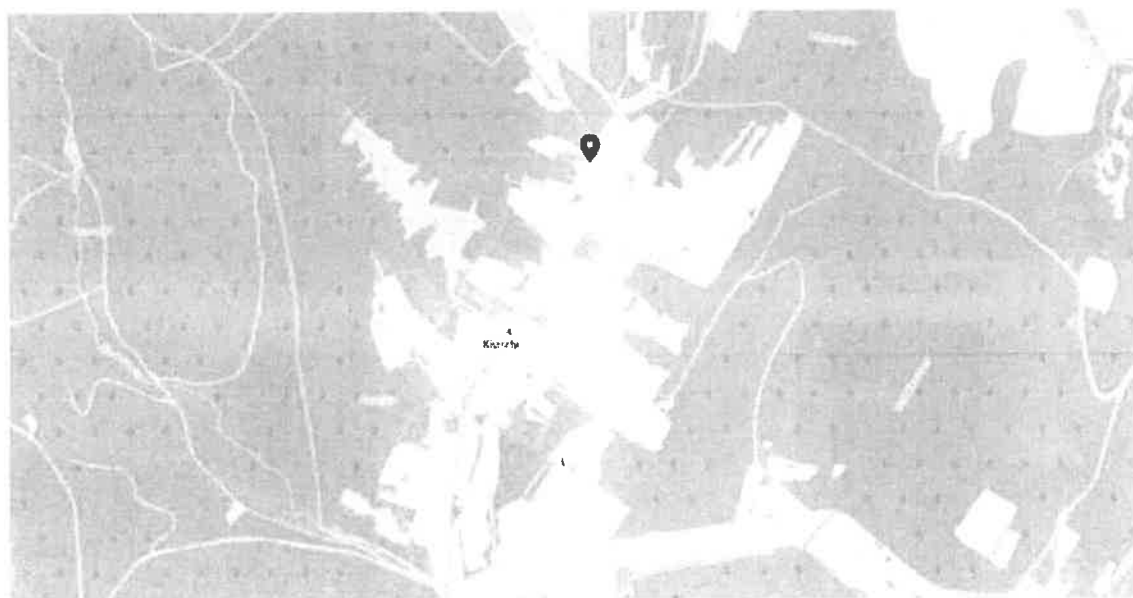


Fotózási hely

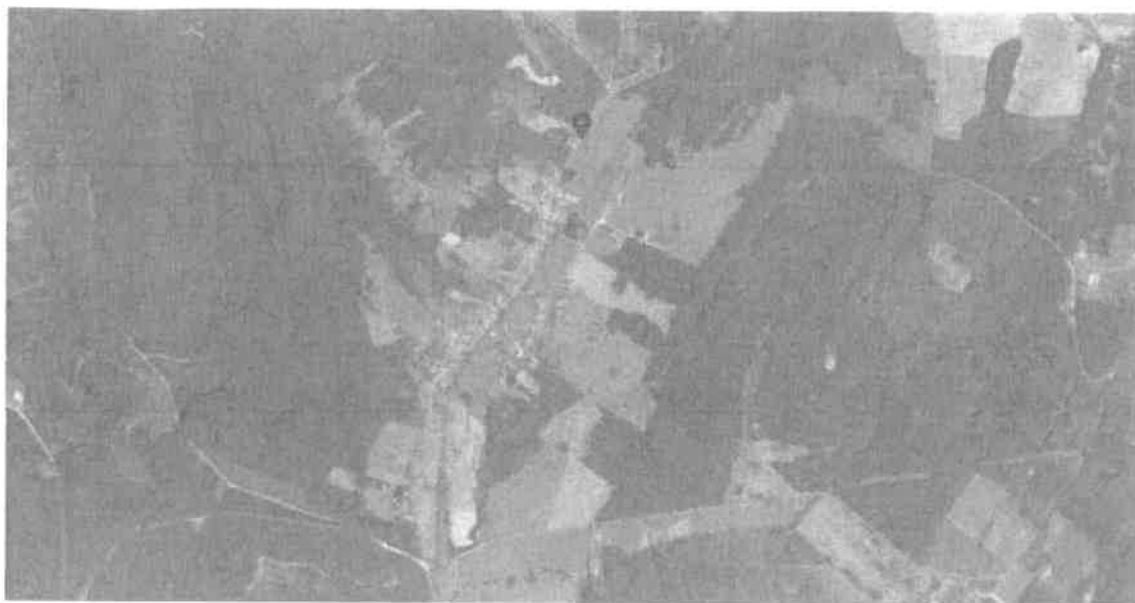


Szemlelőfotó

E-KÖZMŰ TÉRKÉPEK



Mellékletek



Melléklet



Mellékletek

GEOSHOP TÉRKÉPEK



TULAJDONI LAPOK

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szerző

Zala Vármegyei Köormányhivatal
Letenye 8868 Kossuth u.10.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/6641/2024
2024.05.31

Szektor: 61

KISCSÉHI

Belterület 80 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	
Kivett beépítetlen terület					
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/2					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39518/1987.01.11					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Farkas István					
szül. : 1964					
a.név : Gazsi Margit					
cím : 8888 KISCSÉHI Baross utca 80					
4. tulajdoni hányad: 1/2					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37963/1988.11.28					
jogcím: házastársi vagyontörség megszüntetése					
jogállás: tulajdonos					
név : Farkas István					
szül. : 1964					
a.név : Gazsi Margit					
cím : 8888 KISCSÉHI Baross utca 80					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30335/1991.05.31					
Vízvezetési szolgalmi jog					
és a biztonsági övezetre vonatkozó tilalom a vázrajz szerinti elhelyezke- dásban 96 m2-re.					
jogosult:					
név: DÉLZALAI VÍZ-CSATORNÁMÓ ÉS FÜRDŐ VÁLLALAT					
cím : 8800 NAGYKANIZSA Kisfaludy utca 15/A					

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Mellékletek

Zala Vármegyei Köormányhivatal
Letenye 8868 Kossuth u.10.

Lechner Nonprofit Kft. Földhivatal

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/6642/2024
2024.05.31

KISCSÉH Szektor: 61
Belterület 82 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		LR ÉSZ			
alrészlet adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	terület	kat. jöv.	alosztály adatok	
		ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill
Kivett terület/terület (m2):		0,00	0,00		

2. tulajdoni hátyad: 1/1
bejegyzo határozat, érkezési idő: 2024/2029-10-15
jogcím: öröklés
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név : Tóth Tamás
sz.név: Tóth Tamás
szül. : 1981
a.név : Zókecz Mária
cím : 8868 LETENYE Építők útja 12.

LR ÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Mellékletek

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szignó

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Letenye 8868 Kossuth n.10.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6643/2024

2024.05.31

Szektor: 61

KISCSEHI

Belterület

83 helyrajzi szám

8888 KISCSEHI Baross Gábor út 27.		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.l.jöv. k.fíll.	alcsztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll
. Kivett beépítetlen terület		0	2350	0.00	
		I I R É S Z			
8. tulajdoni hányad: 3/12					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32614/2002.07.15					
jogcím: öröklés és osztályos egyezség					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név : Míllci Tünde					
szül. : 1959					
a.név : Cselenkó Mária					
cím : 8888 KISCSEHI Rákóczi utca 22					
9. tulajdoni hányad: 3/12					
bejegyző határozat, érkezési idő: 32291/2005.07.07					
jogcím: öröklés					
utalás: II /3.					
jogállás: tulajdonos					
név : Milei Gyöngyi					
sz.név: Milei Gyöngyi					
szül. : 1956					
a.név : Szűcs Erzsébet					
cím : 8900 ZALAEGERSZEG Ady utca 21. III/5.					
12. tulajdoni hányad: 1/12					
bejegyző határozat, érkezési idő: 33686/2012.09.20					
jogcím: öröklés					
utalás: II /4.					
jogállás: tulajdonos					
név : Milei László					
sz.név: Milei László					
szül. : 1959					
a.név : Csasztregi Irén					
cím : 8888 KISCSEHI Baross Gábor út 8					

Folytatás a következő lapon

Mellékletek

Zala Vármegyei Közhatal
Terenye 8368 Kossuth u.10.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6643/2024

2024.05.31

KISCSEHI

Szektor: 61

Belterület 83 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
M. R. E. S. Z.

13. Tulajdoni hányad: 1/12

bejegyző határozat, érvényes idő: 33646/2011.09.20

jogcím: Önköltség

utalás: II / 4.

jogállás: tulajdonos

név : Milei Ferenc

szül. : 1963

s.név : Csicsvari István

cím : 8368 KISCSEHI Petőfi utca 20

14. Tulajdoni hányad: 1/12

bejegyző határozat, érvényes idő: 33646/2011.09.20

jogcím: Önköltség

utalás: II / 4.

jogállás: tulajdonos

név : Csicsvari Katalin Milei Katalin

s.név: Milei Katalin

szül. : 1964

s.név : Csicsvari István

cím : 8368 KISCSEHI Petőfi utca 1. utca 2

15. Tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 251354/2011.04.21

jogcím: 2011. évi XXVII. törvény 1. § (1) bekezdés

utalás: II / 10-11.

jogállás: tulajdonos

név: KISCSEHI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8368 KISCSEHI Petőfi út 2

telephely: 16559641

A Kormány 1491/2011. (XII.23.) Korm. határozata alapján

M. R. E. S. Z.

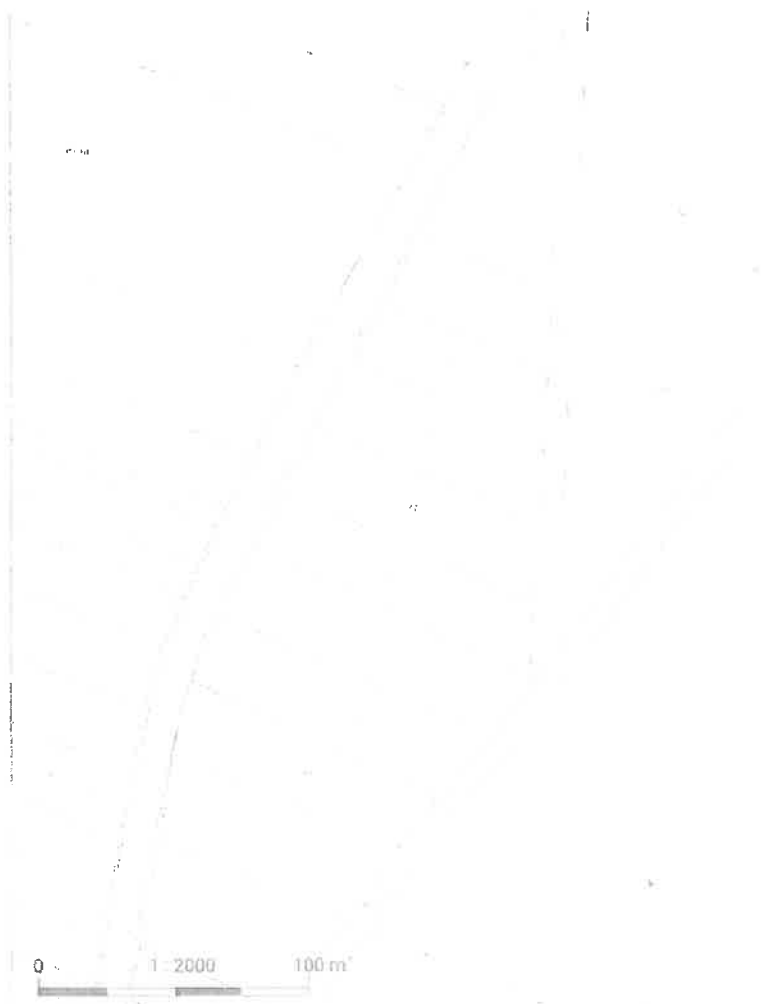
16. bejegyző határozat, érvényes idő: 31806/2002.02.07

Önálló szilveszter bejegyzés egyedi bejegyzés.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT



0 1:2000 100 m



Kiscsehi
80. 82 és 83 hrsz

KISKÖZMŰ

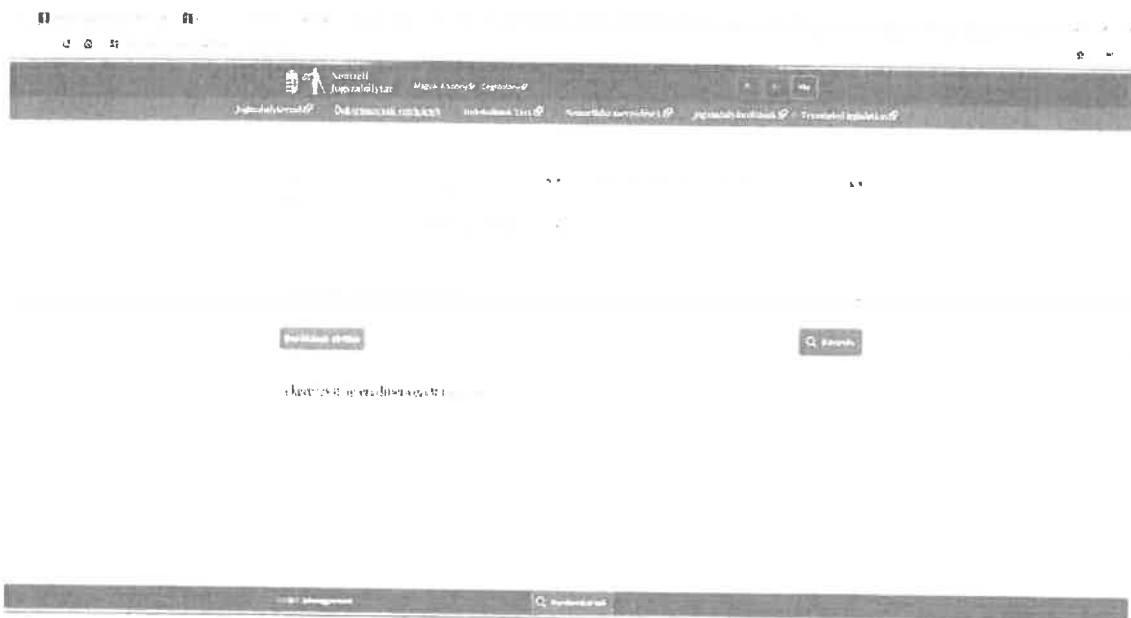
Készült az E-közmű rendszerben (2024. 05. 31.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízvezetés

Mellékletek

HÉSZ VIZSGÁLATA

Az njt. hu szerint a település Helyi Építési Szabályzattal és Rendezési Tervvel nem rendelkezik



Mivel a település nem rendelkezik hatályos építési szabályzattal, rendezési tervvel ezért az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) illeszkedési szabályai érvényesek a telekre vonatkozóan.

Az illeszkedés szabályairól:

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szerint:

112. § * Hatályos helyi építési szabályzat hiányában 2013. január 1-jét követően az illeszkedés szabályait e rendelet előírásai szerint kell alkalmazni.

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről jogszabály szerint:

Településrendezési illeszkedés követelménye: helyi építési szabályzat hiányában alkalmazott, a telek alakítására, a beépítés mértékére, magasságára, módjára, helyére, valamint a rendeltetési egységek számára és rendeltetés módjára vonatkozó, az önkormányzat által egy adott területre meghatározott, az országos településrendezési és építési követelményekkel összhangban álló, vagy indokolt esetben annál megengedőbb településrendezési és építési követelmény, amely telekalakítás, új építmény építése, az építmény térfogatát megváltoztató építési tevékenység, épületben rendeltetési egység számának vagy a rendeltetés módjának változtatása esetén biztosítja a települési környezetbe való harmonikus beillesztést és az érintett telken a környezetével azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülését; ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a

Mellékletek

végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemek közül egyeseket nem tartalmaz, az illeszkedés követelményét ezen hiányzó szabályozási elemekre kell alkalmazni.

Körmendy Imre (2004) szerint:

Két tényező tette és teszi szükségessé az illeszkedési szabály alkalmazását:

- (1) Az önkormányzat önhibájából következő, vagy önhibáján kívüli mulasztása nem hozhatja végtelenen nehéz helyzetbe a tulajdonosokat (azaz a szabályozás hiánya nem jelenthet építési tilalmat).
- (2) Mivel – figyelembe véve a települések anyagi helyzetét és a nemzetközi tapasztalatokat – nem kötelező minden területre szabályozási tervet és helyi építési szabályzatot készíteni, ezért sok helyen tartósan fennmarad a „szabályozatlanság”.

Étv. korábbi 18.§-a szerint: „Ha egy adott területen nincs építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, vagy azok a korábbi előírások szerint készültek, és nem szabályoznak - a 13. § (2) bekezdésében előírtak, illetőleg azok végrehajtására vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített követelményeknek megfelelően – teljes körűen, építési munkát végezni csak e törvény, valamint az egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a beépítés mértéke és módja illeszkedik a meglévő környezethez.”

Négy ismerv érdemel részünkről különös figyelmet e szabályból:

1. Az általános jogi előírások – kiemelten az Étv. – minden esetben figyelembe veendő az építési munkák végzése során (a definíció értelmében ez magába foglalja a telekalakítást is, s nem csupán az engedélyköteles tevékenységet, hanem az engedély nélkül végezhető munkákat is).
2. A célzott (tervezett) hasznosítás jellege illeszkedik környezetébe.
3. A tervezett beépítés mértéke illeszkedik.
4. A beépítés módja a meglévő környezethez illő.

Mellékletek

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK VIZSGÁLATA

A NAV anonimizált adatbázisát megvizsgálva a következő megállapítás tehető:

Földhivatali részarány	Fekvés	Cím	Ingatlan típus	Korr. Fajlagos érték(Ft)
1/1	belterület	8888 KISCSEHI	Telek	521
1/1	belterület	8888 KISCSEHI BAROSS GÁBOR ÚT	Telek	382
1/1	belterület	8888 KISCSEHI BAROSS GÁBOR ÚT	Telek	75
1/1	belterület	8888 KISCSEHI	Telek	134
1/1	belterület	8888 KISCSEHI	Telek	106
1/1	belterület	8888 KISCSEHI	Telek	58
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	191
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	327
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	33
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	104
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	100
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	244
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	100
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	101
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	10
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	100
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	100
1/1	belterület	8888 LISPESZENTADORJÁN	Telek	100
1/1	belterület	8888 MARÓC	Telek	71
ÁTLAG				147

A vizsgált településeken a fajlagos értékek (Ft/m²) volatilitása viszonylag nagy.

A fajlagos értékek átlaga: 147 Ft/m².

Igazolás a vagyonértékelői névjegyzékbe vételről

**ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
JEGYZŐJÉTŐL**

8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.
Telefon: (92) 502-170 Telefax: (92) 311-474
E-mail: kuzig@zoh.zalaegerszeg.hu.

Ügyiratszám: 2779-2/2010.

Ügyintéző: Fehér Eszter

Tel: 92/502-165

Tárgy: Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és
Közvetítői Névjegyzékbe történő bejegyzés

HATÁROZAT

Simon Péter (sz: Zalaegerszeg, 1979. 04. 11., an: Borgula Ilona) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 1/3. szám alatti lakost 24. sorszámmal a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe bejegyeztém

A személyi adataiban és lakcímében bekövetkező változásokat 8 munkanapon belül köteles jelezni a hivatalnak.

Felhívom a figyelmét, hogy tevékenysége során ügyleti okiratot nem készíthet.

E határozat ellen a kézhezvételt követő 10 munkanapon belül hivatalomnál benyújthat a Nyugat-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal Zalaegerszegi Kirendeltségének címzett. 5.000,- Ft illetékkellyel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

Az eljárás során ismertté vált 2.200 Ft közigazgatási eljárási illetéket illetékhelyre lerovásával a kérelmező viseli.

INDOKOLÁS

Simon Péter ((sz: Zalaegerszeg, 1979. 04. 11., an: Borgula Ilona) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 1/3. szám alatti lakos felvételét kérte a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe. Kérelméhez csatolta a képesítését igazoló bizonyítvány-másolatot, valamint a hatósági erkölcsi bizonyítványt, az igazolást a nemleges köztartozásról, és lerőtt a 2.200 Ft eljárási illetéket. Megállapítottam, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. (4) bekezdésében előírt feltételek teljesülnek, ezért a kérelemnek helyi adtam, és a regisztrációt megcélizom.

Hatáskörömet és illetékességemet a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 21. § (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. (4) pontja határozza meg.

A határozat elleni jogorvoslati lehetőségéről a Ket. 98 § (1) bekezdése rendelkezik.

Mellékletek

A határozat meghozatala 22 munkanapon belül megtörtént

Zalaegerszeg, 2010. április 21.

Dr. Kovács Gábor jegyző megbízásából:

Nemes Katalin

dr. Nemes Katalin

közigazgatási osztályvezető

A határozatot kapják:

1. Simon Péter 8900 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 33-1/3
2. Zala Megyei Iparkamara, Zalaegerszeg (tájékoztatásul)
3. Irattár

