A feladat tervezett ütemezése:	Tanév eleje. Az ellenőrzése folyamatos.
A feladat felelősei:	Igazgató, igazgató-helyettes, óvodapedagógusok.

2. Személyiség-és közösségfejlesztés

A gyermeki fejlődést nyomon követő megfigyelésekre épített eredmények mérhető, összehasonlítható módon való megjelenítése.	
Intézkedés célja, indokoltsága:	A mért eredmények felhasználásával a pedagógiai munka hatékony elősegítése.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	Dokumentumok ellenőrzései

A célok eléréséhez szükséges feladatok

A feladat:	A mérések eredményeinek mérhető %-os kidolgozása.
A feladat végrehajtásának módszere:	mérések átdolgozása
A feladat elvárt eredménye:	A mérési eredmények alapján konkrét fejlesztési területek meghatározása.
A feladat tervezett ütemezése:	Folyamatos
A feladat felelősei:	igazgató

3. Eredmények

Az eredményességi mutatók meghatározása és nyilvántartása, az eredmények rendszeres elemzése és azok visszacsatolásának megvalósulása	
Intézkedés célja, indokoltsága:	Az elért eredmények markánsabb megjelenítése az intézményi dokumentumokban.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	Munkaterv, beszámolók

A célok eléréséhez szükséges feladatok

A feladat:	A munkatervben és a beszámolókban jelenjenek meg a mérési eredmények és az azok

	alapján kitűzött célok, valamint az eredmények alapján készüljenek a foglalkozások tervezetei is.
A feladat végrehajtásának módszere:	dokumentumelemzés, és korrekció
A feladat elvárt eredménye:	mérési eredményekre épülő munkaterv és beszámolók
A feladat tervezett ütemezése:	tanév eleje, folyamatos
A feladat felelősei:	igazgató, igazgató-helyettes, óvodapedagógusok

4. Belső kapcsolatok, együttműködés, kommunikáció

Munkaközösség-vezetők bevonása az ellenőrző tevékenységbe	
Intézkedés célja, indokoltsága:	A szakmai ellenőrzés hatékonyságának növelése.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	Hospitálások, éves értékelések.
A célok eléréséhez szükséges feladatok	
A feladat:	Hospitálások írásos dokumentálása és a szakmai ellenőrzés, értékelés segítése.
A feladat végrehajtásának módszere:	dokumentumkészítés
A feladat elvárt eredménye:	A szakmai jogkörök tisztázása, erőteljesebb elválasztása
A feladat tervezett ütemezése:	folyamatos
A feladat felelősei:	igazgató, munkaközösség-vezetők

5. Az intézmény külső kapcsolat

A kiemelt kulcsfontosságú partnerek igényeinek, elégedettségének rendszeres mérése, tudatos felhasználása az intézményi folyamatokban. A honlapra a nyilvános dokumentumok teljes körű feltöltése.	
Intézkedés célja, indokoltsága:	A partnerek igényeinek alaposabb kiismerése és elégedettségük mérése.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	kérdőívek

A célok eléréséhez szükséges feladatok

A feladat:	Az elégedettség felmérése és a felmerülő igények megismerése. Dokumentumok feltöltése
A feladat végrehajtásának módszere:	beszélgetés, interjú, kérdőív
A feladat elvárt eredménye:	Az elégedettségi mérések és azok elemzése alapján javul a kapcsolat a partnerekkel.
A feladat tervezett ütemezése:	Év végén
A feladat felelősei:	igazgató, óvodatitkár

6. A pedagógiai működés feltételei

IKT eszközök alkalmazásának nyomon követése, dokumentumokban való megjelenése.	
Intézkedés célja, indokoltsága:	Átláthatóbb, tervezhetőbb, tudatosabb legyen a fejlesztések tervezése.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	Intézkedési terv.

A célok eléréséhez szükséges feladatok

A feladat:	Intézkedési terv készítése a belső infrastruktúra fejlesztésére.
A feladat végrehajtásának módszere:	dokumentum elkészítése
A feladat elvárt eredménye:	Átláthatóbb, tervezhetőbb, tudatosabb fejlesztések megvalósulása.
A feladat tervezett ütemezése:	Év elején, folyamatos
A feladat felelősei:	óvodapedagógusok, igazgató

7. A Kormány és az oktatásért felelős miniszter által kiadott tantervi szabályozó dokumentumban megfogalmazott elvárásoknak és a pedagógiai programban megfogalmazott céloknak való megfelelés

A tanítási-tanulási tervek dokumentációiban differenciálási lehetőségek, módszerek megjelenítése. Munkaterv éves feladatainak átgondolása.	
Intézkedés célja, indokoltsága:	Az eredményességi mutatók nem jelenik meg kellően az operatív dokumentumokban. A munkaterv feladatainak racionális megfogalmazása.
Intézkedés mérföldkövei, ellenőrzési pontjai:	munkaterv, csoportnaplók
A célok eléréséhez szükséges feladatok	
A feladat:	a munkaterv, a csoportnaplók felülvizsgálata, szakmai tartalmának ellenőrzése.
A feladat végrehajtásának módszere:	dokumentumelemzés
A feladat elvárt eredménye:	a Pedagógiai Program hatékonyabb megvalósulása
A feladat tervezett ütemezése:	Év elején, folyamatos
A feladat felelősei:	igazgató, óvodapedagógusok

IGAZGATÁSI FELADATOK

A nevelési év során arra törekedtem, hogy a döntésekbe, a döntések előkészítésébe bevonjam a kompetens személyeket, valamint partnereit. A tervezésbe, szervezésbe, az ellenőrzési, értékelési folyamatokba bevontam helyetteseimet is. A hatályos törvényeknek megfelelően igyekeztem elkészíteni a szükséges szabályzatokat, dokumentumokat. Magamtól és a kollégáktól is elvártam a szabályos, korrekt dokumentációt.

AZ ORSZÁGOS SZAKMAI ELVÁRÁSOKNAK ÉS AZ INTÉZMÉNYI CÉLOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

- Hatályos törvények, rendeletek betartásával az óvoda törvényes működésének biztosítása, a biztonságos óvoda megteremtése, a gyermeki-, szülői-, alkalmazotti jogok érvényesítése megvalósult.
- A gyermekek mindenekfelett álló érdekeinek tiszteletben tartásával a nyugodt és kiegyensúlyozott légkör biztosított volt.
- Törekedtünk az óvoda jó hírnevének megőrzésére, melyhez nélkülözhetetlen tartjuk a szakmailag felkészült nevelőtestület és a lelkiismeretesen dolgozó, pedagógiai munkát segítő kollektívát.
-A Pedagógiai Program megvalósítása érdekében magas szintű minőségi munkavégzésre törekedtünk.
-Kiemelten kezeltük a partnerközpontúságot és a szakmai együttműködést.
- A munka arányos elosztását és működtetését konszenzussal alakítottuk ki.
-A Pedagógiai Programban megfogalmazott célok eléréséhez való folyamatos közelítés, a nevelési feladatok, mint óvó-védő, szociális, személyiségfejlesztő feladatok minőségileg biztosított és fejlesztett feladatainak elvégzése megjelent a mindennapi tevékenységek tervező, szervező, megvalósító folyamataiban.
-A folyamatos szakmai önképzés, a hatékony, korrekt vezetői munka biztosított volt.
-A nevelési év során megvalósultak a PP-ben foglalt célok és feladatok. Az óvodai nevelésünk az ONOAP és a PP elveit megtartva és megvalósítva történt.

MEGVALÓSÍTOTT FELADATOK

Pedagógiai feladatok:

- az intézmény alapdokumentumainak felülvizsgálata
- az óvodai egység munkatervének elkészítése
- az Óvodai nevelés alapprogramjában megfogalmazott alapelvek érvényesítése
- az óvodai nevelőmunkához segítségnyújtás
- a nevelőtestületi és munkatársi értekezletek előkészítése, lebonyolítása
- a szakmai munkaközösségek segítése
- az önképzések és továbbképzések megtervezése, ösztönzése
- a nevelőmunka ellenőrzése, értékelése, mérése
- beszámoló elkészítése a fenntartó felé.

Bölcsődei szakmai feladatok:

- a bölcsőde alapdokumentumainak elkészítése (Házirend, Szakmai Program, SZMSZ, szabályzatok)
- a bölcsőde működését meghatározó törvények, szabályzatok nyomon követése, betartása
- bölcsődei gondozó-nevelő munkához segítségnyújtás
- a szülők és a bölcsőde kapcsolatának kiépítése
- gondozó- nevelő munka ellenőrzése, értékelése.

A nevelési év kiemelt feladatai voltak:

- a törvényi előírásoknak való megfelelés, változások követése, ennek megfelelő változtatások, módosítások végrehajtása

- a kézműves tehetséggondozás (mely a vizuális észlelést, kreatív képzeletet, kreativitást, finommotorikát fejleszti, az esztétikai érzékenységet, a szép iránti nyitottságot. A tehetséggondozó műhely vezetői: Dr. Németh Attiláné, Andorkáné Nyusa Viktória.

- hagyományőrző tehetségműhely, mely megismerteti a gyermekeket a népi kultúrával, hagyományaival. Játékosan, sok élmény által komplex módon fejleszt. Műhelyvezetők: Csizmadia Tímea, Lengyel Petra

- iskolaelőkészítő foglakozások – a zökkenőmentes iskolakezdés érdekében. Vezetője: S.Nagy Zita

- az intézményi tanfelügyelet ellenőrzés feladatainak elvégzése
- minősítésre jelentkező kolléga segítése

- Egészséges életmódra nevelés

Évek óta kiemelt feladatunknak tekintjük az egészséges életmódra nevelést. Konkrét feladataink voltak ezen a téren, melyeket megvalósítottunk:

- intézményi szabályok betartása
- minden nap volt játékos mozgás a teremben vagy a szabad levegőn eszközök nélkül, spontán vagy szervezett formában
- lábtorna beiktatása a hétköznapokba
- a lehető legtöbb időt töltötték a gyerekek a levegőn
- figyelembe vettük az egyéni képességeket
- a célzott mozgás fejlesztésére a tornaszobát rendszeresen használta minden csoport
- sétákat, túrákat, szerveztünk a településen és a környékén, óvodai szintű kiránduláson is voltunk (Bella-tó)
- egészséghetet szerveztünk – annak keretein belül oviolimpiát, volt Mikulás futás, több olyan program, ahol a mozgás kapott teret
- odafigyeltünk a táplálkozásra, tisztálkodásra, a balesetmegelőzésre.

-Környezettudatos életmódra nevelés

Környezetünk megismerésének és óvásának igényét, óvodai hagyományait tudatosan alakítottuk a gyermekekben. A környezettudatos viselkedés kialakítása, a környező világról szerzett tapasztalatok feldolgozása kiemelt pedagógiai feladatunknak tekintettük. A „Zöld óvoda", Madárbarát óvoda címhez hűek voltunk, heti terveinkben az aktualitásoknak megfelelő témában mindig megtaláltuk azt a területet, ami a környezettudatos viselkedést példázza.

Nevelési terveinket, programjainkat a jeles napok figyelembevételével szerveztük meg.

- Évente kétszer papírhulladék gyűjtést, háromhavonta elektronikai hulladékgyűjtést szerveztünk, illetve folyamatosan gyűjtöttük a fáradt olajat és az elemeket.
- A külső környezetünk alakítására az udvarunkra virágültetést szerveztünk. (1 gyermek -1 palánta)
- Az ÖKO "sarokban" elhelyezett akváriumot a benne élő élőlényekkel folyamatosan gondoztuk.
- A Víz világnapja, Föld napja és Madarak Fák Napja, Állatok Világnapja programokat az idei évben is megszerveztük, lebonyolítottuk.

- Az óvodakerti tevékenységeket minden csoport beillesztette a mindennapokba (locsolás, gazolás, növénygondozás).
- Az óvodai udvarunkon lévő két komposztálót gyakran töltöttük meg a „megengedett" anyagokkal, és figyelemmel kísértük a működését is.

A nyár folyamán sem feledkeztünk/feledkezünk meg az elültetett növényekről. Folyamatosan gondozzuk azokat, majd a megérett terméseket közösen elfogyasztjuk a gyermekekkel.
A következő nevelési évben nagyobb figyelmet kell fordítanunk a kiskertjeinkre, a növények gondozására.

Hagyományőrzés

A hagyományőrzést rendszeresen és tudatosan beépítettük a mindennapi nevelőmunkánkba. (szüret, Mihály nap, jeles napok, népzenei napok, Hangszervarázs.)
Az évenként ismétlődő ünnepek az óvodánkba kialakult szokásainkra épülnek. A hagyományokat továbbra is megtartottuk, melyek a felnőtt-, és gyermekközösséget közös élményekhez juttatták, meghatározóak voltak a közösségi életre.

A GYERMEKEK ÉRTÉKELÉSE

Az intézményben folyó nevelő munka alapjaként a gyermekek adottságainak, képességeinek megismerésére vonatkozó megfigyelést végeznek a csoportok óvodapedagógusai.
Minden csoport a Patyi Zoltánné: Óvodás gyermekek fejlődésének nyomon követése mérőfüzetet használja, mely alapján a gyermekek fejlettségi szintjét mérték, és értékelték. Az óvodapedagógusok a gyermekek eredményeiről fejlesztő céllal folyamatosan tájékoztatták a szülőket fogadó óra keretein belül.
A következő nevelési évtől a mérési eredményeket a csoportnaplókban illetve az igazgató Beszámolójában is részletesen meg fogjuk jeleníteni. A nyár folyamán kidolgozásra kerül a mérések számszerű kidolgozása is.

TEHETSÉGGONDOZÁS

Differenciált feladatadással, egyéni és mikrocsoportos foglalkoztatási formában igyekeztek pedagógusaink a tehetséges gyerekek képességeit fejleszteni a csoportokon belül, viszont a legtehetségesebb nagycsoportos gyermekekkel két önállóan működő tehetséggondozó műhelyben foglalkoztak a műhelyvezető pedagógusok. Az idei nevelési év céljai között voltak a tehetségműhelyek beindítása is, mely 2-3 éves megfigyelési időszak hatásvizsgálata után a tanköteles korú gyermekek vehettek részt. A gyermekek kiválasztása a nagycsoportos óvodapedagógusok feladata volt. A különböző műhelymunkákra óvodai nevelési időn belül került sor, előre megtervezett munkaterv alapján. A kézműves tehetséggondozáson hagytuk kibontakozni a gyermekek képzeletvilágát, a kreativitásukat, míg a hagyományőrző műhelyben a népi kultúrával, hagyományokkal ismerkedhettek meg mélyebben a gyermekek.

Május végén szülői kérdőív segítségével elégedettségmérést végeztünk a műhelymunkák kapcsán.

Megállapítások:

- szívesen jártak a gyermekek a tehetséggondozó műhelyekbe
- segítették a gyermekek tehetségének a kibontakoztatásában
- a pedagógusok munkájával a szülők meg voltak elégedve
- több szülőnek nem volt tudomása arról, hogy a gyermeke mi alapján került kiválasztásra a tehetséggondozásban való részvételre
- a gyermekek eredményeiről több esetben nem kaptak a szülők tájékoztatást

ISKOLAELŐKÉSZÍTŐ FOGLALKOZÁSOK

2023. októberétől indítottuk el az iskolaelőkészítő foglalkozásokat a nagycsoportos gyermekek számára. A foglakozások hétfőtől-péntekig 8 és 9:30 perc között zajlottak, melyeken összesen 52 gyermek vett részt. Elmondható, hogy a foglalkozásokon szívesen vettek részt a gyermekek, nem érezték tehernek, a feladatok elvégzésében aktívak, lelkesek voltak. A foglakozások alapja a játékosság volt. Célunk főként a zökkenőmentes iskolakezdés volt, hogy a gyermekek ne kudarcként éljék át az óvodából az iskolába menetet.

Elégedettségmérést ezen a területen is végeztünk, melynek eredménye kiválónak minősült.

Megállapítások:

- a gyermekek szívesen jártak az iskolaelőkészítő foglalkozásokra
- a foglalkozásokat hasznosnak tartották
- a foglalkozások segítették a gyermekek képességeinek fejlődését
- segítették a gyermekeket abban, hogy magabiztosabban kezdjék meg az iskolát
- a fejlesztőpedagógus felkészültségével és munkájával maximálisan meg voltak elégedve a szülők
- a pedagógus mindvégig együttműködő volt
- a fogadóórák rendszerességét kiemelték

FEJLESZTŐ FOGLALKOZÁSOK

Az elmúlt nevelési évek tapasztalatai alapján elmondható, hogy a fejlesztő foglalkozásokra egyre nagyobb szükség van. Nem csak azoknak, akiknek szakértői vélemény alapján javasolt, hanem azoknak a gyerekeknek is, akiknek az óvodapedagógus úgy látja, hogy egyes részterületeken elmaradásuk van. Folyamatosan növekszik intézményünkben is azoknak a száma, akik szakértői véleménnyel rendelkeznek, beilleszkedési,-tanulási,-magatartási,- nehézségekkel küzdenek. Abban a szerencsés helyzetben vagyunk, hogy az idei nevelési évtől óvodánknak saját fejlesztő pedagógusa van, így a MTMN és a fejlesztésre szoruló gyermekeket maximálisan el tudja látni. A fejlesztőpedagógus legfontosabb feladata a szakértői véleménnyel rendelkező gyermekek fejlesztése, illetve a tanköteles korú gyermekek iskolára való felkészítése volt. A megfelelő fejlesztésekhez iránymutatásként a Fejér Vármegyei Pedagógiai Szakszolgálat pedagógiai szakvéleményét vette figyelembe és az abban foglaltaknak megfelelően állította össze a gyermekek tematikus és egyéni fejlesztési tervét. A BTMN-es gyermekek legalább heti két alkalommal, rendszeresen kaptak fejlesztést.

Kiemelt figyelmet fordítunk a sajátos nevelési igényű gyermekek fejlesztésére, az esélyegyenlőségre, az egyéni bánásmód teljes körű érvényesülésére. A gyermekek fejlesztéséhez, és fejlődéséhez biztosítottuk a tárgyi és a személyi feltételeket.

A 2023/2024-es nevelési évben, a szakértői vélemények alapján 2 nagycsoportos SNI-s gyermek megfelelő fejlesztését kellett biztosítanunk utazó gyógypedagógus segítségével. Ezen felül további 4 gyermek sajátos nevelési igényű, de az év végi diagnózis megállapítása már nem tette lehetővé ezen gyerekek fejlesztését. A szükséges fejlesztést minden gyermek megkapta.

Az igazgató, és az érintett pedagógus információkkal rendelkezik minden gyermek szociális helyzetéről. Intézményünk a gyermekvédelmi jelzőrendszer munkájában részt vesz. Kapcsolatot tart fenn szakmai támogató hálózattal (Pedagógiai Szakszolgálatok, Humán Család- és gyermekjóléti Szolgálat).

BELSŐ ELLENŐRZÉS

Az intézményben rendszeres az igazgatói ellenőrzés, melyet az igazgató- helyettes közreműködésével valósul meg. Az intézményi ellenőrzés

- spontán megfigyeléssel,
- tervezett megfigyeléssel,
- és a dokumentumok ellenőrzésével valósultak meg.

A bölcsőde irányítása és a hiányzások miatt kevesebb lehetőségem volt a spontán látogatásokra. Célzottan ellenőriztem a csoportban folyó nevelő munkát. A látogatásokat a csoport dokumentumainak tartalmi ellenőrzése előzte meg. A látogatások utáni megbeszéléseken értékeltük a nevelő munkát, majd írásban rögzítettük azt.

A csoportban használt dokumentumok ellenőrzése, azok pontos határidőre való vezetése többször ellenőrzésre került:

- óvodai csoportnapló;
- felvételi-, és mulasztási napló;
- gyermek anamnézis;
- egyéni fejlődési napló;
- igazolások, szülői kérelmek;
- szakmai munkaközösség(munkaterv);

Ellenőrzések szempontjai voltak a dokumentumokon kívül:

- SNI gyermekek ellátása - óvodapedagógus nevelőmunkája;
- MTMN -es gyermekek ellátása- fejlesztőpedagógus munkájának ellenőrzése,
- Szülői értekezletek, fogadóórák megtartása;
- szülők tájékoztatása félévente;
- pedagógus, kisgyermeknevelő attitűdje;
- az óvodapedagógus kapcsolata a dajkával, a gyermekekkel;
- az óvodapedagógus nevelő-fejlesztő munkája;
- kisgyermeknevelők gondozói munkája
- óvodaköteles gyermekek óvodába járásának nyomonkövetése;
- gyermekbalesetek megelőzése;

- gyermekvédelmi tevékenység, gyermekvédelmi felelős;
- egészségnevelés, egészségvédelem;
- munkaidő, munkafegyelem;
- szakmai közösség működtetése;
- ballagás, évzáró előkészületek ellenőrzése.

Az óvodai nevelő munkát közvetlenül segítő pedagógiai asszisztensek munkájának ellenőrzése folyamatos volt, lelkiismeretesen végezték feladataikat. A pedagógus hiány miatt gyakran helyettesítettek más-más csoportban is.
A dajkák és a konyhai dolgozók munkakörébe tartozó feladatok végzésére, helyiségek, eszközök tisztaságára terjedt ki. Az ellenőrzést az igazgató, az igazgató-helyettes és az élelmezésvezető végezte.

Értékelés az óvodában

A dokumentumokat általában pontosan vezették a pedagógusok. A csoportnaplók esetleges hibáit az érintettek javították, a mulasztási naplóban fellelt hiányosságokat megbeszéltük, javítottuk. A határidőket általában mindenki betartotta. A csoportok pedagógusai ősszel és tavasszal felmérték a gyermekek képességeit. Az eredményekről minden szülőt egyéni fogadóóra keretében tájékoztatták. Szeptember és január hónapban a csoportok szülői értekezletén tájékoztattam a szülőket az előttünk álló félév feladatairól, terveiről. A csoportokban megfigyeltem és ellenőriztem az ott dolgozók munkáját. Azt tapasztaltam, hogy megfelelő légkör uralkodik a csoportokban, törekednek a szeretetteljes, biztonságos környezet kialakítására. A csoportok szokás-, és szabályrendszere jól működött. A pedagógusok tervezései ötletesek, a tevékenységeknél figyeltek arra, hogy a gyermekek minél több érzékszervükkel szerezhessenek tapasztalatot az adott témában. A nevelőtestület tagjai a napi feladataikat a munkaköri leírásnak megfelelően végezték, legtöbbször segítettek egymásnak. A dajkák az óvodapedagógusok irányítása mellett a nevelési tervnek megfelelően vettek részt a gyermekcsoportok életében. Gondossággal látták el a gondozási teendőket. A takarítási feladatokat rendszeresen elvégezték. Szívesen vállaltak óvodán kívüli plusz feladatokat is. az óvodai rendezvények lebonyolításában, szervezésében aktívan részt vesznek.
Az élelmezésvezető és az óvodatitkár által vezetett dokumentumok ellenőrzése többször is megtörtént. Tapasztalat: a dokumentumokat pontosan, naprakészen vezetik.

Az udvaros munkájának ellenőrzése az udvari játékok ellenőrzése, javítása, a karbantartási napló, valamint az óvoda külső környezete kapcsán történt meg.

Értékelés a bölcsődében

A bölcsődében a nevelési/gondozási feladatokat a Szakmai Program meghatározott alapelvei szerint valósítottuk meg. A bölcsőde működése a törvényi előírásoknak megfelelően történt. Feladatunknak tekintettük, hogy olyan szakszerű ellátást nyújtsunk, amely biztosítja a gyermekek kiegyensúlyozott és harmonikus fejlődését, a személyiségének kibontakoztatását. A kisgyermeknevelők a munkájuk során az ellátott gyermekek életkori és egyéni sajátosságait figyelembe véve alakították ki a napirendet, igyekeztek az állandóságot megtartani, így növelve a bölcsődébe járó gyermekek biztonságérzetét és bizalmát. Egyéni bánásmóddal, a gyermeki személyiség tiszteletben tartásával, a pozitív megerősítéssel, az önállóságra ösztönzéssel törekedtek az egészséges fejlődés segítésére, a szocializáció fejlesztésére.

A kisgyermeknevelők naprakészen vezették a dokumentációit, ötleteikkel segítették a gyermekeket élményekhez juttatni, kreativitásuk hozzájárult a képességeik fejlesztéséhez. A dajkák és a technikai személyzet lelkiismeretesen, precízen végezték a munkájukat. Szakmai munkánkat egy külsős bölcsődei szakember segítette, aki néha a mindennapi munkánk részese is volt.

A bölcsőde rendezvényei sok esetben igazodott az óvoda rendezvényeihez, ünnepeihez. A bölcsődében a szülőkkel való mélyebb kapcsolat kiépítése a cél, mivel a bölcsődéből több gyermek óvodánk gyermeke lesz.

Bölcsődei ellenőrzésünk ebben a nevelési évben nem volt.

MUNKAKÖZÖSSÉGEK

Intézményünkben 2 munkaközösség (Egészség, ÖKO) működött. A munkaközösségek a munkaterv alapján dolgoztak.

Az **egészség munkaközösség** célja volt, hogy a teljes körű egészségfejlesztés során minden gyermek részesüljön a teljes testi-lelki jóllét, az egészségi állapotát hatékonyan fejlesztő, az intézmény mindennapjaiban rendszeresen működő egészségfejlesztő tevékenységben. Próbáltunk minél több olyan programot szervezni, amely igazodott a gyermekek életkori sajátosságaihoz. Törekedtünk arra, hogy a szülőkkel egységes szemléletet alakítsunk ki.

Az **ÖKO munkaközösség** céljai közt szerepelt az, hogy olyan gyermekeket neveljünk, akik a természeti és a társadalmi környezet szépségére nyitottak, ezt értékelni tudják, és a természettel együtt tudnak élni továbbá, hogy a község önkormányzatával, a szülői munkaközösséggel, társadalmi szervezetekkel együttműködjünk és közösen alakítsuk, mélyítsük a fenntarthatóság pedagógiájában a környezettudatos gondolkodást, életmódot. „Óvd magad, védd a környezeted" program által a környezettudatos szemléletre, környezetünk óvására, védelmére neveljük. Pedagógiai munkánk elismeréseként már három alkalommal elnyertük a Zöld Óvoda címet. Büszkék vagyunk a „Madár Barát", a „Biztonságos Óvoda" és a „Füstmentes Óvoda" címekre is. Mindkét munkaközösség éves értékelése a mellékletben található.

BELSŐ TUDÁSMEGOSZTÁS

A folyamatos szakmai megújulást kiemelt feladatként kezeljük, melyre nagy hangsúly fektetünk. A nevelési év elején elkészítettük a hospitálások rendjét. 2023. október-2024. márciusig valósultak meg a kollegák közötti hospitálások. A tervezett hospitálások időpontjai több esetben változott váratlan hiányzások miatt, de igyekeztünk mihamarabb pótolni azokat. A pedagógusok a hospitálási naplót elkészítették. A látogatást követően a látogatott pedagógus röviden reflektált a munkájáról, majd a hospitáló kollega véleményezte a látottakat.

INFORMÁCIÓ ÁRAMLÁS

Az óvodában és a bölcsődében is rendszeres az információáramlás, a kommunikáció. Az információkat, utasításokat mindig fentről lefelé közvetítjük, viszont az eredmények összegyűjtése, jelentése lentről felfelé történik. Gyakorlati megvalósítása megfelelő volt. Együttműködésünk hatékonyságának alapfeltétele a jó kommunikációs kapcsolat. Az óvodai és a bölcsődei élettel kapcsolatos kérdéseket, szakmai egyeztetéseket nevelőtestületi értekezleteken vitattuk meg, ahol a telephelyen működő óvodaegység pedagógusa is minden alkalommal részt vett. A szakmai megbeszélésekről, értekezletekről az óvodában jegyzőkönyvek készültek, melyeket az igazgató-helyettes készített el. Az óvodai és a bölcsődei dajkák is tájékoztatást kaptak az óvodát illetve a bölcsődét, és ezen belül az őket érintő kérdésekről a számukra szervezett és munkatársi értekezleteken.

AZ INTÉZMÉNY KÜLSŐ KAPCSOLATAI

Az intézmény pedagógiai programjával összhangban a vezetés irányításával megtörténik a külső partnerek kijelölése.

Partnereink:

- család;
- iskola;
- fenntartó;
- egészségügyi intézmények;
- gyermekvédelmi feladatokat ellátó intézmények;
- szakszolgálatok;
- egyházak.

A partnerkapcsolatok tartalma:

Rendszeresen kapcsolatot tartottunk a gyermekek szüleivel, a családokkal. Igyekeztünk lehetőséget teremteni arra, hogy az óvodánk életéről, tevékenységéről, eredményeiről minél többet megismerhessenek a szülők, valamint az érdeklődők. Az óvoda honlapját folyamatosan frissítettük, melyen keresztül rendszeresen megosztottuk az óvoda közérdekű információit, programjait. Az általános iskolával az óvoda-iskola átmenet megkönnyítése érdekében a kapcsolatunk

továbbra is többboldalú. Közös rendezvényeket szerveztünk, szülői értekezletet tartottunk az iskolába menő gyermekek szülei számára. A leendő tanító néniket márciusban meghívtuk az óvodai csoportokba (Napraforgó, Szivárvány). A leendő első osztályos gyermekek két alaklommal (április, május) játékos foglalkozáson vettek részt. A jelenlegi első osztályos nebulók volt óvodapedagógusai megfigyelhették őket az iskolai tanórán egy-egy alkalommal.
Óvodánk alapítványa minden évben támogatja az iskolába menő gyermekek kirándulását. Idén Budapestre, a Minipoliszba látogatott el a Napraforgó csoport, a Szivárvány csoport pedig Vértesboglárra utazott a Vértestanyára. Az Önkormányzat támogatásának köszönhetően júniusban az alkalmazotti közösség csapatépítő programon vehetett részt a Pákozdi Lics Pincészetben, melyet köszönünk ezúton is.

A Humán Család -és Gyermekjóléti Szolgálattal, védőnővel rendszeres volt a kapcsolattartásunk, jól működtünk együtt. A védőnő a tisztasági vizsgálatokat rendszeresen végezte. 2023/2024 -es a nevelési évben a gyermekek számára különórákat: angolt, szenzomotoros tornát, alapozó tornát jógát, néptáncot, atlétikát, sakkot térítési díj ellenében, míg a hitoktatást, és az ovifocit ingyenesen tudtuk biztosítani.

Szülői értekezletek

Az óvodában és a bölcsődében is valamennyi szülői értekezletet a tervezett időpontban és témában megtartottuk. A nagycsoportosokat érintő beiskolázással kapcsolatos tájékoztatások már a szeptemberi első szülői értekezleten megtörténtek. Kiemelt figyelemmel a tankötelezettség teljesítésének megkezdése 6 éves kor előtt törvény adta lehetőségekről. A későbbiekben a közvetlenül érintett gyermekek esetében személyesen is felhívtuk a figyelmét a tankötelezettség halasztásának kérelmére, és annak határidejére, amely 2024. január 18. Igény szerint telefonos és személyes megbeszélést és fogadóórát tartottak az óvodapedagógusok. A szülők folyamatos tájékoztatása és a kapcsolattartás megvalósult, egyrészt az intézmény facebok oldalán belül létrehozott zárt csoportokon keresztül, e-mailen, másrészt a faliújságokon kihelyezett tájékoztatókon, értesítéseken keresztül.

A Szülői Munkaközösség tagjaival több alkalommal tartottunk megbeszéléseket. Az éves programokat, kéréseimet, javaslataimat támogatták.

Baleseti statisztika

A 2023/2024. nevelési évben gyermekbaleset nem történt.

A balesetek megelőzésére tett intézkedéseket az SZMSZ szabályozza. Minden nevelési évben munkavédelmi, és tűzvédelmi oktatáson vesz rész a teljes alkalmazotti közösség.

Közösségi szolgálat, szakmai gyakorlat

A jogszabályban előírt közösségi szolgálat teljesítésében továbbra is partnerek vagyunk. A középfokú iskolákkal együttműködési megállapodás szerint fogadjuk a diákokat. Az idei nevelési évben 3 fő tanulónak biztosítottuk a helyet a közösségi szolgálat kötelező feladatainak elvégzésére. 1 pedagógiai asszisztens a szakmai gyakorlatát teljesítette, míg 1 dajka töltötte nálunk a 40 órás gyakorlatát.

TOVÁBBKÉPZÉSEK, PÁLYÁZATOK, MINŐSÍTÉSEK, PROGRAMOK

A 2023/2024-es nevelési évre a beiskolázási tervet a pedagógus igények, az óvodai szükségletek, illetve a nevelőtestület egyetértésével készítettem el. Belső továbbképzéseket is szerveztünk, mely szakmai munkánkat segítette.

Megvalósult továbbképzések 2023/2024-es évben:

- tűz-, és balesetvédelmi oktatás;
- Antal Judit: Pozitív gondolkodás
- Bölcsődei szakmai fórum -Budapesten;
- Városkörnyéki Vezetők Egyesülete közgyűlés- Urhida;
- Fókuszban a fenntarthatóság- továbbképzés-Budapest,
- A dajka szerepe az óvodai életben-Tác
- Tanfelügyeleti teendők, felkészülés a tanfelügyeletre
- Tehetséggondozás- online előadás;
- Mérés-értékelés az óvodában- Veszprém
- Zöld Óvodák és ÖKO iskolák- Fejér vármegyei szakmai találkozó
- Sárközi Valéria :Bölcsődékre vonatkozó dokumentumok;

- Bölcsődei szakmai nap- Tác
- Tehetségakadémia- OH szervezés, online előadás
- Domakné Vagyóczki Erika: Többcélú intézmény működése;
- Intézményvezetői tagozat online konferenciája;
- Ovikréta rendszer intézményi működtetése
- Teljesítményértékelés – Veszprém
- Jól játszani és jót játszani!- Magyar Bölcsődék Egyesülete

Megvalósult programok, ünnepek:

- „Újra Együtt"-családi nap,
- Automobilitás napja,
- Pákozdi Csata,
- Mihály napi vásár,
- Állatok Világnapja,
- Egészség hét,
- Ovi Olimpia,
- Márton Nap,
- Tök Jó Est,
- Mikulás futás,
- Mikulás,
- Karácsony,
- Farsang,
- Március 15.,
- Víz Világnapja,
- Húsvét,
- Föld Napja,
- Egy gyermek, egy palánta,
- Anyák napja,
- Madarak, és Fák napja,
- Méhek Világnapja,
- Évzáró – Ballagás,
- Gyereknap,
- „Nyár köszöntő"- családi nap

Nevelés nélküli munkanapok - Szakmai továbbképzések

A közoktatási törvény lehetőséget ad szakmai továbbképzések szervezésére a közoktatási intézmények számára. Erre egy nevelési évben 5 munkanapot használhatnak fel az intézmények. Óvodánkban a következő alkalmak szolgáltak a pedagógusok továbbképzésére, melyből 3 napon biztosítottunk ügyeletet az óvodát igénylő gyermekek számára.

- 2023.október 27. –Pedagógusok új életpályájáról szóló 2023.évi tv.
- 2023. december 22– „Mit tehetünk a kiégés ellen?"
- 2024. március 28. – Székesfehérvár Városkörnyéki Vezetők Egyesületében szervezett szakmai nap
- 2024. június 13 – Belsős szakmai nap -Coaching szemlélet

- 2024. június 14– Évzáró Értekezlet

Sikeres pályázatok:

Az idei évben több rajzpályázatban vettünk részt sikeresen. A Fejérvíz ZRt. és a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság által hirdetett Víz Világnapja alkotópályázaton óvodánk Nyuszi csoportja III. helyezést ért el. A korábban elnyert Biztonságos Óvoda, Zöld Óvoda cím rangjához méltóan helyt álltunk.

Minősítés, tanfelügyelet

Érintett neve	Az eljárás időpontja	Eredménye	Elérni kívánt fokozat
Csizmadia Tímea	2023.10.13.	sikeres	Ped. II
Polyák Tiborné Nyiló Adrienn	2024.04.11.	sikeres	intézményi tanfelügyelet

2025. évi pedagógus II. célfokozat minősítési eljárásra Andorkáné Nyusa Viktória, Devcsity-Hollósi Katalin, Fekete-Waller Vivien, Lengyel Petra jelentkezett. Mesterpedagógus célfokozat elérésére irányuló eljárásra jómagam jelentkeztem.
2024. június 30-áig döntött az Oktatási Minisztérium az eljárásokra jelentkezők minősítésének bekerüléséről, mely alapján valamennyi pedagógus bekerült a 2025. évi minősítési eljárásba.

KONYHA ÉS TÁLALÓ

Intézményünk főzőkonyhája továbbra is a Hősök terei telephelyen működik. Novembertől egy új kollégával bővült a konyha személyzete, aki cukrász végzettségű, ezért ezt kihasználva, az étlap összeállításában igyekezett az élelmezésvezető édes és sós uzsonnasüteményekkel gazdagítani a spalettát.

Az év elejétől két beszállítónk tekintetében is változás történt. Januártól óvodánk zöldség és gyümölcs ellátását Dékán László, míg a pékárút az Ercsi Kenyérgyár kft. biztosítja. A két beszállító váltás minőségben és gazdasági szempontból is előnyösebbnek bizonyult. A beszállítóink a pékáru kivételével a Hősök terén lévő telephelyre szállítanak. A mirelit, a szárazáru, a friss zöldség-gyümölcs és a húsáru is ide érkezik. A húsárut helyi vállalkozótól vásároljuk, aki konyhakészen, előkészítve szállítja minden reggel frissen a sertés és baromfihúst.

Konyhánk arra törekszik, hogy minél kevesebb kényelmi terméket használjon, ezért a különféle savanyúságot (cékla, káposztasaláta, uborkasaláta, vegyesvágott) frissen, hazai idényzöldségekből készítik a konyhások. A leveseket is mindig friss hazai zöldségekből készülnek, háttérbe szorítva ezzel a mirelit zöldségeket.

Az energia és alapanyagok drasztikus áremelkedéséből adódóan 2024. januártól a gyermek háromszori óvodai étkezést és a felnőtt ebéd napi árát is megemeltük. Természetesen az ingyenes óvodai és bölcsődei étkezés továbbra is lehetőség, nyilatkozat kitöltésével. A költségtérítéses étkezésben résztvevő gyermekek szülei és a felnőtt étkezőinknek lehetősége nyílt decembertől az étkezési díj kiegyenlítését banki átutalással rendezni. Ezzel a lehetőséggel néhány ember kivételével mindenki él. Továbbra is van lehetőség a felnőtt és gyermek étkezési díjakat a Hősök terén az élelmezésvezetőnél készpénzben befizetni.

A nagy létszámból adódó számos konyhai művelet megkönnyítésére májusban egy új dagasztógépet szereztünk be, márciusban pedig egy új hűtővel növeltük a konyha kapacitását.

Ebben a nevelési évben három ellenőrzése volt a konyhának. Novemberben a Magyar Államkincstár által indított ellenőrzés az óvodai 2022-es év háromszori étkezési adagszám adataira vonatkozott. Ezt követően 2024 februárban egy belső ellenőrzésünk volt, mely az ingyenes óvodai étkezés jogosultságára és annak dokumentációval való alátámasztására vonatkozott. Áprilisban a Nemzeti Élelmiszerbiztonsági Hivataltól kaptunk ellenőrzést. Ez a több órás ellenőr-

zés vizsgálta főzőkonyhánk higiénia és egyéb előírásainak betartását, az ehhez kapcsolódó dokumentációkat, vizsgálták az étlap szakszerűségét, változatosságát, az alapanyagok nyomon követhetőségét. Az eredmény 90 %, amely 5-ös osztályzatnak felel meg.

1 óvodásunk allergiából adódóan, diétás háromszori étkezésre jogosult (2024.06.30-ig), a diétás ételt továbbra is a Rostási Hagyományos Konyha Kft. biztosítja, amit Benkovicsné Varjas Szilvia kolléganőnk hozott el nap, mint nap az iskolások ételével együtt.

Konyhánk naponta 150-160 gyermek háromszori étkezését biztosítja. Tavalyi adagszámokhoz képest 10-15 % a növekedés. Felnőtt étkezőink száma viszonylag alacsony:10-15 fő. A nevelési év folyamán legkevesebbet decemberben, míg májusban főztek a legtöbbet a konyhások.

A havi étkezések számokban:

szeptemberi gyermek adagszám: 2834 felnőtt adagszám: 218

októberi gyermek adagszám:2667 felnőtt adagszám: 195

novemberi gyermek adagszám: 2739 felnőtt adagszám: 237

decemberi gyermek adagszám**: 2028** felnőtt adagszám: 163

januári gyermek adagszám: 2750 felnőtt adagszám: 198

februári gyermek adagszám: 2687 felnőtt adagszám: 226

márciusi gyermek adagszám: 2416 felnőtt adagszám: 130

áprilisi gyermek adagszám: 2666 felnőtt adagszám: 171

májusi gyermek adagszám: **3044** felnőtt adagszám: 203

ZÁRÓ GONDOLATOK

Az idei nevelési évben is beigazolódott, hogy a gyakorlatban, a mindennapokban sok olyan esemény és feladat van, amit nem lehet előre tervezni és sokkal időigényesebb a vártnál. Összességében elmondhatom, hogy ez az év sem volt könnyű. Többcélú intézményként, a bölcsőde megnyitása és törvényes működése leginkább kihívás volt számomra.

A jövőre nézve feladatomnak látom a tehetségműhelyek átgondolt működtetését, a munkaközösségi tagok aktívabb részvételét a hatékonyabb munka érekében, a mérés-értékelés és a pedagógusok teljesítményértékelésének részletes kidolgozását.

Köszönöm munkatársaim egész éves szakmai munkáját, Pákozd Nagyközség Önkormányzatának támogatását és együttműködő partnereink segítségét.

Kelt: Pákozd, 2024. 07.15.

Polyák Tiborné Nyiló Adrienn
főigazgató

MELLÉKLETEK

ÖKO munkaközösség 2023/2024 éves tervének értékelése

Egészség munkaközösség 2023/2024 éves tervének értkelése

Gyermekvédelmi beszámoló

PÁKOZDI NYITNIKÉK ÓVODA ÉS BÖLCSŐDE

EGÉSZSÉG MUNKAKÖZÖSSÉG

ÉVES ÉRTÉKELÉS

2023/24-ES NEVELÉSI ÉV



A Pákozdi Nyitnikék Óvodában ez volt az első év, hogy az egészség munkaközösség létrejött. Célunk volt, hogy valamennyi óvodás gyermek számára érdekes programokat nyújtsunk, amely igazodik a gyermek életkori sajátosságaihoz. Intézményünkben az elmúlt pár évben több olyan program vált már hagyománnyá, amely az egészséges életmódot és a mozgás fontosságát hangsúlyozza a gyermekek felé. Utóbbiból kiindulva úgy érzem, hogy a munkaközösségnek létjogosultsága van az intézményben. Éves program összeállításnál figyelembe vettem a jeles napokat és a már-már hagyománnyá vált programokat is. Igyekeztem figyelembe venni azt is, hogy minden pedagógus más és más, mint ahogy a csoportok is így a programokon való részvétel nem minden esetben volt kötelező. Volt olyan program, amely megvalósítása a felelős pedagógus kompetenciája volt, hogy azt a csoporttal milyen formában tudja /szeretné megvalósítani, hiszen volt olyan program ahol a munkaközösség csak a lehetőséget *(eszközöket)* kínálta.*(ilyen volt az ügyes nyuszi pálya).* Volt azonban olyan program ahol minden csoport aktivitására szükség volt, mint: az automobilitási napja, ovi olimpia, mikulásfutás, vagy a víz világnapja. A tervezett programokhoz mindig minden csoport úgy érzem kellő információt megkapott, nyomtatott változatban illetve online is. A munkaközösség tagjaival egy közös messenger csoportba volt a kommunikáció folyamatos, ahova a közös képeket is megosztották. Programokat megelőző napon minden csoporttal személyesen egyeztettem, nem csak a pedagógusokat, hanem pedagógia asszisztenseket és a dajkákat is bevontam a program körüli elő illetve utómunkálatokba. Az aktív részvétel itt mindenki részéről megvolt, illetve a felkészülést igénylő programoknál is melyet ezúton is köszönök mindenkinek.

Megvalósult programok a 2023/24-es nevelési évben:

	Program	Szervezés
1	Automobilitási hét	Egészség munkaközösség
2	Egészség hét – oviolimpia	Egészség munkaközösség
3	Lúdtalp pálya	Felelős óvónők a csoportban
4	Mikulás futás	Egészség munkaközösség
5	Vitamin torna	Felelős óvónők a csoportba
6	Víz világnapja (külső helyszín)	Egészség munkaközösség és ÖKO munkaközösség
7	Ügyes nyuszi akadálypálya	Egészség munkaközösség (szabadon választott)

Munkaközösség nehézségei

Idei ében az intézmény több területen is akart újítani/fejlődni, mint a tehetséggondozó műhelyek létrehozása, a fejlesztő tevékenységek biztosítása, egyéb programok, amelyhez a pedagógusok aktív részvétele elengedhetetlen. Mindemellett a humánerőforrás hiány mindezek megvalósulását is nehezítette. Ezen tényezők tükrében sajnos a munkaközösség által tervezett közös szervezési/tervezési feladatok nem tudtak úgy megvalósulni, ahogy én azt korábban elképzeltem. Feladatot elvállaltam így úgy éreztem, hogy a rajtam kívül álló okok nem szólhatnak közbe, mert a tervezett programot meg kell valósítani, talán ezért is érződhetett, úgy hogy a nevelési év második felében az egészség munkaközösség szervezési feladatai egyemberesek lettek. Jövőben mindenképpen úgy érzem, hogy szükséges egy alapos átfogó tervezet a különböző programoknak, értekezleteknek, műhelymunkáknak hogy ezek működése zökkenőmentes, folyamatos legyen *(egymást nem befolyásolva)* és a legfontosabb hogy élvezhető legyen ne pedig „kötelező rossznak" éljük meg.

Jövőbeli tervek

Jövőben mindenképpen nagyobb hangsúlyt kapnak, a közös értekezletek ahol együtt tudunk ötletelni a programokon. Szeretném, ha minden csoport/pedagógus aktív részese lenne a kreatív szervezési munkának és az értekezletek jó hangulatban teljenek. Célom, hogy a hagyományos programokon is meg tudjunk újulni ehhez pedig elengedhetetlen minden kollega részéről az aktív munka! A következő nevelési év elején mindenképpen egy közös értekezlet keretében közösen szeretném megtervezni az éves programokat figyelembe venni a csoportok tematikáját, programjait, hogy ne érezze azt senki, hogy túl van terhelve a gyermek/ a csoport / és maga a pedagógusi munka a sok programmal. Ha szükséges legyen kevesebb a program, de ott a munkaközösség, munkaközösségként együtt tervezzen/szervezzen, hogy a programok élményt nyújtsanak a gyermekeknek!

Andorkáné Nyusa Viktória
Óvodapedagógus
Egészség munkaközösség vezető

Pákozd,2024. június 13.

Pákozdi Nyitnikék Óvoda és Bölcsőde
Gyermekvédelmi beszámoló
2023/2024-es nevelési év

Ez a nevelési év nyugalmasan telt gyermekvédelmi szempontból. Szerencsére nem történt olyan eset, ahol komolyabban be kellett volna avatkoznunk.

A kevés probléma annak is köszönhető, hogy a pedagógusok igyekeznek a kezdeti problémákra figyelni, azt csoporton belül megoldani, és ha szükséges jelezni nekem. Mivel nagyon jó munkakapcsolatunk alakult ki a helyi családgondozóval, így problémánkkal bármikor fordulhatunk felé, amelyre igyekszik mielőbb megoldást találni. A védőnővel szintén meg tudjuk beszélni észrevételeinket, probléma esetén ő is rögtön a rendelkezésünkre áll.

A Maci, a Katica, Pillangó illetve a Méhecske csoportban, ebben az évben gyermekvédelmi szempontból nem volt problémás gyermek.

A Napraforgó csoportba jár egy kisfiú, akit édesapja egyedül nevel. Kisebb problémákon kívül vele sem volt gond az évben. Az édesapának csak néhány esetben kellett jelezni, hogy gyermekének hozzon váltóruhát. A jelzések után az édesapa mindig eleget tett a pedagógusok és a védőnő kéréseinek. A gyermek jó körülmények között él és sokat fejlődött a tavalyi évhez képest (öltözködés, étkezés, társakkal való viselkedés).

A Szivárvány csoportba jár egy kislány, akit testvére miatt figyeltünk meg, mert vele több probléma is volt, amíg az intézményünkbe járt. A kislány beilleszkedett a csoportba, ebben a nevelési évben kevesebbet hiányzott, mint az előző években.

A Nyuszi csoportba jár az előbb említett gyermek testvére. Őt is megfigyeltük a nevelési évben, de szerencsére nem volt vele semmi gond, azonban ő sokat hiányzott idén.

Továbbra is egyre több odafigyelést igénylenek a különböző étrendet tartó családok gyermekei (nem ételallergiás gyermekek is). Ez akkor okoz problémát, ha a gyermek válogatós, nem eszi meg az otthonról hozott ételt, illetve, ha a szülő nem elég változatosan állítja össze az étrendjét. Eddig ezeket a problémákat is csoporton belül tudta rendezni a szülővel az óvodapedagógus.

Pákozd, 2024. június 10.

.....
Lengyel Petra
gyermekvédelmi felelős



NYITNIKÉK ÓVODA



ÖKO MUNKAKÖZÖSSÉG MUNKATERV ÉRTÉKELÉSE

Pákozdi Nyitnikék Óvoda és Bölcsőde

Pechtol Éva

1. Célkitűzéseink

Fontos célunknak tekintettük, hogy a természetet, a növényeket és állatokat megszeressék, és a maguk módján megismerjék és megvédjék a hozzánk járó gyermekek. Ennek megfelelően került kialakításra a tervünk, amely évközben néhány ponton módosult, de az alapvető célt elértük és komplexen, több irányból közelítettük a tartalmakat.

2. Szakmai feladatok

Azokat a szakmai feladatokat, melyeket megkívánt a tervezetünk, mindenki elvégezte és teljesítette. A legtöbb esetben fényképpel támasztották alá a csoportok a megvalósult projekteket. Elmondhatjuk, hogy hajlandóságot ébresztettünk a gyerekekben az aktív részvételre. Érzékennyé tettük őket a környezeti szépségek befogadására. Rajzpályázatunkkal alakítottuk a gyerekekben az igényt a szép és egészséges környezet iránt. A természetes életközösségek sokféleségének megfigyelése, a környezetben bekövetkező változások nyomon követésére rovarhoteleket készítettünk és helyeztünk ki a kertbe. Virágágyásokat ültettünk be különféle virágokkal. Személyes példamutatásunkkal fejlesztettük a környezettudatos magatartás, a környezetért felelős életvitel elősegítését. A gyermekek lakóhelye közelében található természeti értékeket megismertettük: Bella-tavi (egész óvodát érintő) és Pákozdi Pagonyba (kettő csoport: Nyuszi és Pillangó) tett kirándulásokkal.

3. Környezeti nevelés

Programunkat színesítette a madarak részére készített elemózsia, mely végül nem madárkalács lett, a piaci árak sajnos nem tették lehetővé a marhafaggyú megvásárlását, de ettől függetlenül nagyon kreatív megoldások születtek. Fenyvesi László a Dinpi-től jött ki hozzánk a madarakról előadást tartani, ahol a Velencei-tó élővilágról kaphattunk egy kis ízelítőt (élő madár bemutatás, teknős páncél és különféle kagylók formájában).

4. Művészeti nevelés

A környezeti szemléletformáláshoz a művészeti nevelést hívtuk eszközül: őszi termés gyűjtéssel készítettünk erdőhöz kapcsolódó műveket, sóliszt gyurmába faleveleket hengereltünk és száradás után festettünk.
Gasztronómiai kalandozásunk a sütőtök irányába terelődött és levesektől a muffinon át egyéb finomságokig szélesítettük ismereteinket.

Az aktuális feladatok mellett egész évre vonatkozóan fontos feladatainkat elvégeztük:

- Szelektív hulladékgyűjtés
- Intézményi szintű papírgyűjtés szervezése
- Veszélyes hulladék gyűjtése
- Jeles napok figyelemmel kísérése
- Madárbarát kert kialakítása, télen madáretetők feltöltése élelemmel
- Az óvodai kert gondozása, figyelemmel kisérése
- Komposztáló hasznossága
- Fűszerkert gondozása
- A víz- és áram fogyasztás figyelemmel kísérése

Pákozd, 2024.05.31.

Pechtol Éva

öko-munkaközösség vezető

11. Napirendi pont

2024 JÚL. 29 Polgármesteri Hivatal
Érkezett ..... év ..... hó ..... nap
PAKI/3101-1/2024 Melléklet:

Iktatósz: 93/2024
Tárgy: gyermeklétszám emelés

Tisztelt Jegyző Asszony, tisztelt Képviselőtestületi Tagok!

Alulírott, Polyák Tiborné Nyiló Adrienn a Pákozdi Nyitnikék Óvoda és Bölcsőde igazgatója azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy a 2024/2025-ös nevelési évben engedélyezzék az intézményünk Alapító okiratában meghatározott 175 fő 20%-os túllépését az alábbi indokok miatt:

- Azon gyermekek, akik az adott nevelési év augusztus 31-éig betölti a 3. életévüket óvodakötelessé válnak. Amennyiben az év folyamán valaki be szeretne iratkozni és helybéli, azoknak a gyermekeknek az óvodai nevelést biztosítanunk kell.
- Várható, hogy év közben több család is Pákozdra költözik.
- Az óvodai férőhelyeink megteltek.

Pákozd, 2024.07.18.

Polyák Tiborné Nyiló Adrienn
igazgató

12. Napirendi pont

Gál Krisztián
2008/5. sz. Ingatlanértékelő
8000 Székesfehérvár, Tobak u. 17. 3/62.
tel: 06-30-905-7963
E-mail: krisztian.gal81@gmail.com

Megbízó neve:	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	8095 Pákozd, belterület 1315 Hrsz
Természetben cím + hrsz	8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz
Az értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása



Gál Krisztián
8000 Székesfehérvár, Tobak u.17. krisztian.gal81@gmail.com

tel.: 30/905-7963

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő/ Megbízó neve:	PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
Az ingatlan címe (természetbeni + hrsz):	8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz	Értékelt t.hányad:	1/1
Az értékelő (Társaság) neve:	Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlanértékelő	Az értékelés fordulónapja:	2024.01.24

Az értékelés készítőjének neve:	Gál Krisztián	Jogosultság igazolása:	54-343902, 2008/5
A helyszíni szemle ideje:	2024.01.24	Jelenlegi készültség:	100%
Értékelés célja/értékelési feladat meghatározása:	Forgalmi érték meghatározása	Az értékelt jog:	tulajdonjog
Aktualizálás / előzmény értékelés készítője:		Dátuma:	
Együttesen értékelt ingatlanok száma : (db/funkció):	1/közterület	Díjtáblázat szerinti ingatlankategória:	nem lakó

Tulajdoni lap adatai (az értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan kell kitölteni):

T. lap kelte:	2024.01.24	Tulajdoni lap szerinti cím:	8095 Pákozd, belterület 1315 Hrsz		Az ingaltan fekvése:	belterület
hrsz	Művelési ág/ megnevezés	Terület m2	Az értékelt ingatlan (rész) tulajdonosa	tulajdoni hányada	Bejegyzett jogok	Széljegy:
1315	kivett beépítetlen terület	1 991	lsd. Tulajdoni lap szerint	1/1	lsd. Tulajdoni lap szerint	nincs
A tulajdoni lap, a térképmásolat és a természetbeni helyzet vizsgálata során tapasztalt esetleges eltérések, az értékelő ingatlan-nyilvántartási megjegyzése:			A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető. Tulajdoni lap I.rész áll rendelkezésre.			
Bejegyzett jogok jelzése:	1. Műemlék/műemléki védettség/régészeti és egyéb védettség 2. Natura 2000 /Természetvédelmi terület, 3. földhasználati jog, 4. szolgalmi jogok,vezetékjog,bányaszolgalom, 5. vagyonkezelői/használati jog, 7. keretbiztosítéki és egyéb jelzálogjog, 8. vételi jog, 9. elő/visszavásárlási jog, 10. elidegenítési és terhelési tilalom, 11. építési korlátozás, 12. építési tilalom, 13. perfeljegyzés, 14. végrehajtási jog, 15. haszonélvezeti/özvegyi jog, 16. Egyéb					

Az értékelt ingatlan(ok) jellemzői:

Jelenlegi természetben i (értékelt) funkció:	közterület	Az ingatlan "főtipusa"/ és "altípusa":	nem lakó	közterület	Hasznosí-tottság:	nem lakott/nem használt

Nem lakó ingatlan esetén:	az értékelt ingatlanhoz tartozó telek/földrészlet területe (m2):	1 991	felépítmények száma (db):	0
	az értékelt ingatlanhoz tartozó terület t.lap szerint: albetét és önálló épület esetén (m2):		építési övezet:	Köu
	össz. bruttó alapterület (m2; OTÉK szerint):		közművek (mért/saját kiépített közműbekötés, közműpótló létesítmény):	nincs
	össz. nettó alapterület (m2; OTÉK szerint):			
	össz. hasznos alapterület (m2; OTÉK szerint):		egyéb ellátottság:	-
	össz. bérbeadható/hasznos ter. (m2):		az ingatlan tartozékának tekintett felszereltség, és további lényeges adat:	nincs

Gál Krisztián
8000 Székesfehérvár, Tobak u.17. krisztian.gal81@gmail.com
19/3
tel.: 30/905-7963

Az alkalmazott módszerek, az értékelés eredménye:			
piaci összehasonlító módszer:	alkalmazott főmódszer	eredménye :	4 500 000 Ft
hozamszámításon alapuló módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
költségalapú módszer:	nem alkalmazott	eredménye :	0 Ft
PIACI ÉRTÉK:			4 500 000 Ft

A megállapított piaci érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik!

Az ingatlan értékesíthetősége, piaci helyzete:	átlagos (kiegyensúlyozott piaci helyzet)	Az ingatlan várható értéktartása/értékállósága:	inflációval egyező (stagnál)
Az ingatlan forgalomképességének jellemzése:	az értékelt ingatlan(ok) önállóan forgalomképes(ek)	Indokolás:	beazonosítható, önálló ingatlan
A megállapított értékekhez kapcsolódó megjegyzés/feltétel:	A megállapított értékek feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyezzenek az aktuális földhivatali állapottal. Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett számítással megállapított értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.		

Az ÁFA-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. Az értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta!	
Az értékelt ingatlan használatba vételi engedélye 2 évnél nem régebbi, vagy építési telek besorolású?	nem

Az ingatlan építéshatósági, és jogi helyzete:	
1.	az ingatlan természetbeli címe megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel, vagy van lakcím igazolás
igen	nem esetén indokolás:
2.	az ingatlan jelenlegi természetbeni használata/funkciója megegyezik a ingatlannyilvántartásban feltüntetettel
igen	nem esetén indokolás:
3.	a hivatalos helyszínrajzon feltüntetett értékelt épület(ek), építény(ek) egyértelműen megegyezik(nek) a valósággal (nem albetét esetén)
igen	nem esetén indokolás:
4.	az ingatlanra vonatkozó használatbavételi/fennmaradási/üzembehelyezési/működési/környezethasználati/telep stb. engedély rendelkezésre áll, másolatát az értékelés melléklete tartalmazza, és ezeknek megfelelő a természetbeni hasznosítás
igen	nem esetén indokolás:
5.	Amenyiben az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdonrész, az értékelt tulajdoni hányadhoz tartozó ingatlanrész kizárólagos használati viszonyait rögzítő használati megállapodás és/vagy adásvételi szerződés van
igen	nem esetén indokolás:
6.	A fentiek alapján az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető
igen	nem esetén indokolás:

A Gál Krisztián 2008/5.sz.Ingatlanértékelő képviselője, és az értékbecslés készítője nyilatkozzuk, hogy a helyszíni szemle tapasztalatai, a beszerzett dokumentumok és információk alapján a fentiek a valóságnak megfelelnek, azok ellenőrzése a vonatkozó szakmai elvárások szerint általunk megtörtént, valamint az ingatlanértékelés a vonatkozó Együttműködési Keretmegállapodásnak megfelelően készült! Tudomásul vesszük, hogy az Együttműködési Keretmegállapodás szerinti bármely Megbízó belső szabályzatainak megfelelően használja fel az ingatlanértékelést az értékelés keltétől számított 90 napos érvényességi időre figyelemmel, azt meghaladóan is.

Az értékelés kelte:	2024.01.24

Gál Krisztián

.....
Értékelés készítőjének aláírása

Gál Krisztián

GÁL KRISZTIÁN
Nysz.: 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62.
Adószám 60944951-2-27

Előzmény:

PÁKOZD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA megbízta Gál Krisztiánt (2008/5. sz. ingatlanértékelő, 8000 Székesfehérvár, Tobak u.17.) a **8095 Pákozd, belterület 1315 Hrsz** *alatti ingatlan* értékelésével.

Szakértői szemle:

a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A 2024.01.24-én megtartott helyszíni szemlén a megbízó képviselője is részt vett.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- piaci érték alapú értékelések, mint
  - hozadéki értékelés
  - forgalmi (összehasonlító) értékelés
- költségalapú értékelés

A HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

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 a (EVS 2012) 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 értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál piaci és likvidációs értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészről korábbi tapasztalatainkból, másrészről árkatalógusokból, az adott gazdasági régió szaksajtóiból (nyilvános árverési adatok, Ingatlan Info, Ingatlanpiac c. folyóirat), az ingatlan-börze adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk.

Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát.

Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg. Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

Eszközök forgalmi értékelése

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

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

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

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

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítés mértéke stb.) 1 m^2 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 figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is.

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

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- Az épület
  - 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

Gál Krisztián
8000 Székesfehérvár, Tobak u.17. krisztian.gal81@gmail.com

tel.: 30/905-7963

Ingatlan nyilvántartási adatok:

8095 Pákozd, belterület 1315 Hrsz	belterület
Helyrajzi szám:	**1315**

I. rész

Terület megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe: (nm)	1 991

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogosult neve:	lsd. Tulajdoni lap szerint

III. rész

Bejegyzés:	lsd. Tulajdoni lap szerint

A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján tárgyi ingatlan egyértelműen beazonosítható, jogilag rendezettnek tekinthető.

Tulajdoni lap I.rész áll rendelkezésre.

A kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.991 m2 területű ingatlan a Hatályos HÉSZ (Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelete) szerint Köu (közúti) jellel jelölt övezetben található, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

Gál Krisztián
8000 Székesfehérvár, Tobak u.17. krisztian.gal81@gmail.com

tel.: 30/905-7963

Az ingatlan jellemzői:

Település neve:	Pákozd nagyközség	
	Népesség: 3.057 fő	Terület: 43,4 km^2
Település leírása:	 Pákozd nagyközség Fejér megyében, a Gárdonyi járásban, Székesfehérvártól 11 km-re északkeletre. A település és környéke kőkori, ókori és középkori régészeti lelőhelyekben gazdag terület. Pákozd a Velencei-hegység délkeleti, a Velencei-medencébe ereszkedő lankáin, a Velencei-tó északnyugati kiszögellésénél fekszik, átlagosan 125 méteres tengerszint feletti magasságban. A belterület délkeleti pereme a tóparttól mintegy 300–500 méterre húzódik, ezen a földsávon fut északkelet–délnyugati irányban az M7-es autópálya. Székesfehérvártól kelet–északkeletre, légvonalban 8, közúton 10 kilométerre, a járási központtól, Gárdonytól légvonalban 6, közúton 11 kilométerre található. A tipikusan szalagtelkes település belterületi utcái a Velencei-hegység délkeleti, 110–155 méteres tengerszint feletti magasságban elhelyezkedő vonulatain futnak. Központi tengelyét az északkelet–délnyugati irányú sukoró–székesfehérvári főút (Budai út, 8116-os út), illetve az arra merőleges Bella-patak völgye adja; másik fontos útvonala a Seregélyestől Dinnyésen át idáig húzódó 6213-as út. A belterület nyugati-északnyugati szomszédságában, a Karácsony-hegy, illetve az Ősi-hegy lankáin szőlőskertek, hétvégi telkek, illetve új építésű lakóházak sorakoznak (Karácsonyhegy, Suhogó), míg Pákozd északkeleti előterében, a Csíkmák-hegy és a Kanca-hegy irányában, a Pákozdi-ér völgyével párhuzamosan a 20. század utolsó negyedében kialakult településrész dinamikus fejlődése tapasztalható (Újtelep). Pákozdhoz tartozó fontos külterületi részek a település központjától 3 kilométerre keletre található Mészeg-hegyi katonai emlékhely, illetve a hajóállománssal rendelkező Szúnyog-sziget. A települést északról a Velencei-hegység alacsony csúcsai koszorúzzák, ezek nyugatról kelet felé haladva: Ősi-hegy (155 m), Karácsony-hegy (193 m), Tompos-hegy (240 m), Pogány-kő (241 m), Sár-hegy (226 m), Csíkmák-hegy (181 m), Kanca-hegy (152 m).	

	Távolabbi magaslatok a Bika-hát (211 m), a Polák-hegy (202 m), a Pákozdvár (253 m) és a Sor-hegy (281 m). A Karácsony-hegy és a Sár-hegy között kanyarog a Velencei-tóba futó, 3,4 km hosszú Bella-patak völgye. A vízfolyás felduzzasztásával létrehozott, betonszegéllyel ellátott egykori Bella-fürdő ma árnyas fákkal szegélyezett tavacska, Bella-tó néven. A terület felszíni vízben szegény, Pákozd közelében három nevezetes forrás található: nyugaton a Zsellér-legelő Anikó-forrása, északon pedig a polák-hegyi Barlang-kút, illetve a pákozdvári Angelika-forrás. A Sár-hegy és a Pogány-kő lepusztult gránitfelszínén található a Magyarországon egyedülálló sziklaalakzatokat, az ún. ingóköveket felvonultató Pákozdi-ingókövek természetvédelmi terület. Ettől északra magasodik a már említett Pákozdvár csúcsa (253 m), amelynek közelében a Velencei-hegység kevés barlangjainak egyike, a Barcaházi-barlang található (az Angelika-forrás mellett).
Településen belüli elhelyezkedése:	A vizsgált ingatlan a település központi részétől 1,5 km-re ÉNy-i irányba, a Tulipán utca – Viola utca találkozásánál, természetben a Viola utcában található. A Viola utca (közterület) felől elérhető. Az ingatlan környezetében hétvégi házak, hobbytelkek, beépítetlen területek találhatóak. Megközelíthető szórt burkolatú úton.
Környezete:	Környezete hétvégi házas (Üh övezet)
Megközelíthetősége:	a Viola utca felől
Tömegközlekedési eszközök:	távolsági autóbuszmegálló az ingatlantól 1.500 m-re elérhető.
Utca burkolata:	szórt burkolatú
Infrastruktúra:	Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága hiányos.
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Elhelyezkedés, alak, infrastruktúra

A vizsgált ingatlan a település központi részétől 1,5 km-re ÉNy-i irányba, a Tulipán utca – Viola utca találkozásánál, természetben a Viola utcában található. A Viola utca (közterület) felől elérhető. Az ingatlan környezetében hétvégi házak, hobbytelkek, beépítetlen területek találhatóak. Megközelíthető szórt burkolatú úton. Környezete hétvégi házas (Üh övezet) a Viola utca felől távolsági autóbuszmegálló az ingatlantól 1.500 m-re elérhető.

Közművekkel nem rendelkezik. Az ingatlan felszíne emelkedő ÉNy-i irányba, értéket képviselő növényzet nélküli, a terület elhanyagolt, a növényzet elburjánzott. A telek szélessége cca. 9 m x 220 m. Alakja kedvezőtlen, keskeny. A terület nem beépíthető.

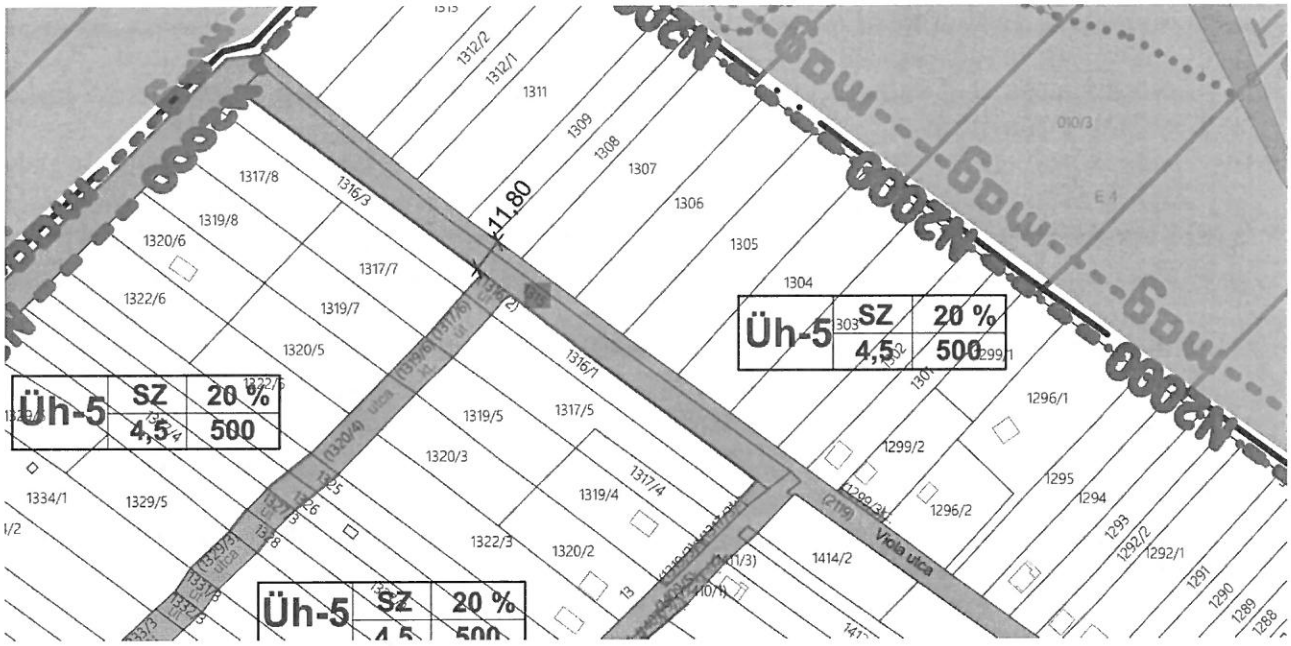
A kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.991 m2 területű ingatlan a Hatályos HÉSZ (Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelete) szerint Köu (közúti) jellel jelölt övezetben található, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

Hrsz	1315
terület:	1.991 m2
Építési övezet:	Köu
Várható változások a szabályozásban	nincs
Védettség:	nincs
maximális beépíthetőség terepszint felett	Kialakult
legnagyobb építménymagasság	Kialakult
legkisebb kialakítható teleknagyság	Kialakult
legjobb, leggazdaságosabb hasznosíthatóság:	Közútként
kialakítható legkisebb telekszélesség	Kialakult
alakja:	szabálytalan alakú
domborzati és lejtésviszonyok, tájolás:	ÉNy-DK-i hossztengelyű, domborzata emelkedő
kerítettség:	kerítetlen
közművesítettség:	Infrastruktúra hiányos
környezetszennyezés:	nem tapasztaltunk

Gál Krisztián
8000 Székesfehérvár, Tobak u.17. krisztian.gal81@gmail.com

tel.: 30/905-7963

Szabályozás



Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

A kivett beépítetlen terület megnevezésű, 1.991 m2 területű ingatlan a Hatályos HÉSZ (Pákozd Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelete) szerint Köu (közúti) jellel jelölt övezetben található, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan közterületként hasznosítható.

Az értékelés módszere:

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.
A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.
A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg ismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül vettük figyelembe.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltuk:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és záródödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottuk meg.
Számításaink készítése során megpróbáltunk közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.
Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.
Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.
Számításaink készítése során megpróbáltunk az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjunk, módosítanunk kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.
Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettük annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltük annak négyzetméterenkénti árait.
A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régión, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése.
Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál kevesebbet ér négyzetméterenként.

Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlevő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült értek kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg.
Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:
• egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
• másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Forgalmi érték meghatározása

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingatlan címe:	8095 Pákozd, belterület 1315 Hrsz	8095 Pákozd, belterület, lakóövezet	8095 Pákozd, belterület, lakóövezet	8095 Pákozd, belterület, lakóövezet	8095 Pákozd, belterület, lakóövezet	8095 Pákozd, belterület, lakóövezet
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Adat forrása:		saját	saját	saját	saját	saját
Adat azonosítója:		adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis	adatbázis
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK						
kínálati/adásvételi ár (Ft)		4 000 000	3 300 000	4 800 000	2 314 490	4 000 000
telekméret (m^2)	1 991	1 015	846	1 298	667	1 159
fajlagos ár (Ft/m2)		**3 941**	**3 901**	**3 698**	**3 470**	**3 451**
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2022.év	2022.év	2022.év	2022.év	2022.év
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		4 335	4 291	4 068	3 817	3 796
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT						
földrajzi elhelyezkedés	Szfvár agglomerációja	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
terület (m2)	1 991	kisebb 0,88	kisebb 0,86	kisebb 0,91	kisebb 0,83	kisebb 0,90
közművek	nincs	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
övezeti besorolás	Köu	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
útviszonyok	szórt	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alak, forma, oszthatóság	trapéz, kedvezőtlen	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
bontandó felépítmény		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	korlátozott	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
jogi helyzet	rendezett	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		2 434	2 351	2 377	2 037	2 176
SÚLYOZÁS		20%	20%	20%	20%	20%

számítás alapját képező terület	1 991
fajlagos átlagár (Ft/m2)	2 275
becsült érték (Ft)	4 529 251
Becsült érték kerekítve (Ft)	**4 500 000**

Gál Krisztián
8000 Székesfehérvár, Tobak u.17. krisztian.gal81@gmail.com
19/17
tel.: 30/905-7963

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-os súlyozással vettük figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	4,5 MFt súly:	100%	4,5 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	0,0 MFt súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **4,5** MFt

A szakértői jelentésben szereplő - 8095 Pákozd, belterület 1315 Hrsz 1315 hrsz alatti ingatlan értékelését az Általános Feltételrendszerben foglaltak szerint elvégezve 2024.01.24 -i fordulónapra, az ingatlan tehermentes forgalmi értékét összesen: 4 500 000 ,- Ft-ban, azaz

azaz Négymillió-ötszázezer Forint

Gál Krisztián

GÁL KRISZTIÁN
Nysz.: 25287026
8000 Székesfehérvár,
Tobak u 17 3/62.
Adószám 60944951-2-27

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkezhető esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró" tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen szakvélemény kizárólag a* **megbízó** *részére készült. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztünk. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
- *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan érékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.*

Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

Mellékletek

8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Ingatlan leíró adatai

2024.01.24

PÁKOZD
Belterület 1315 helyrajzi szám

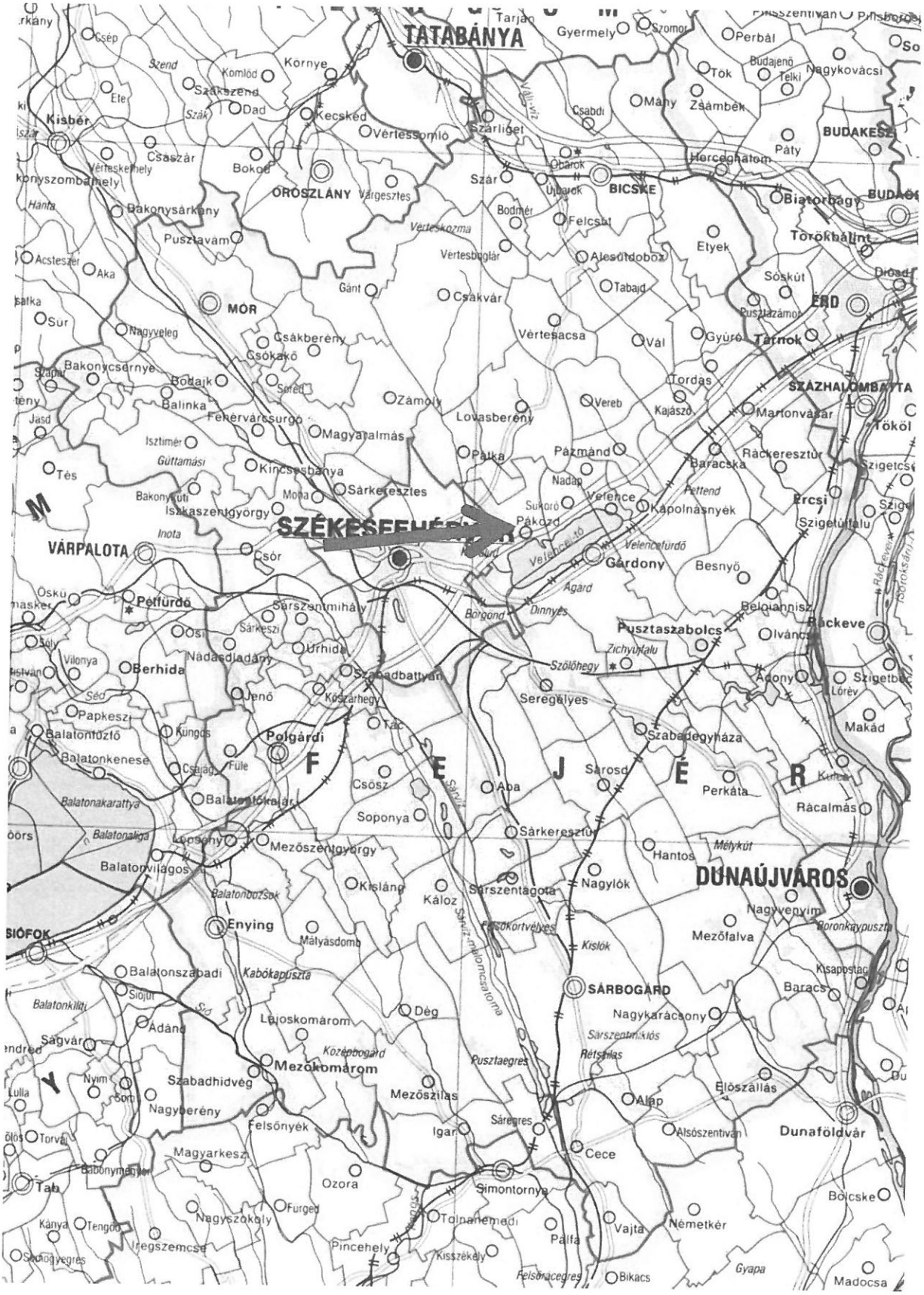
Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

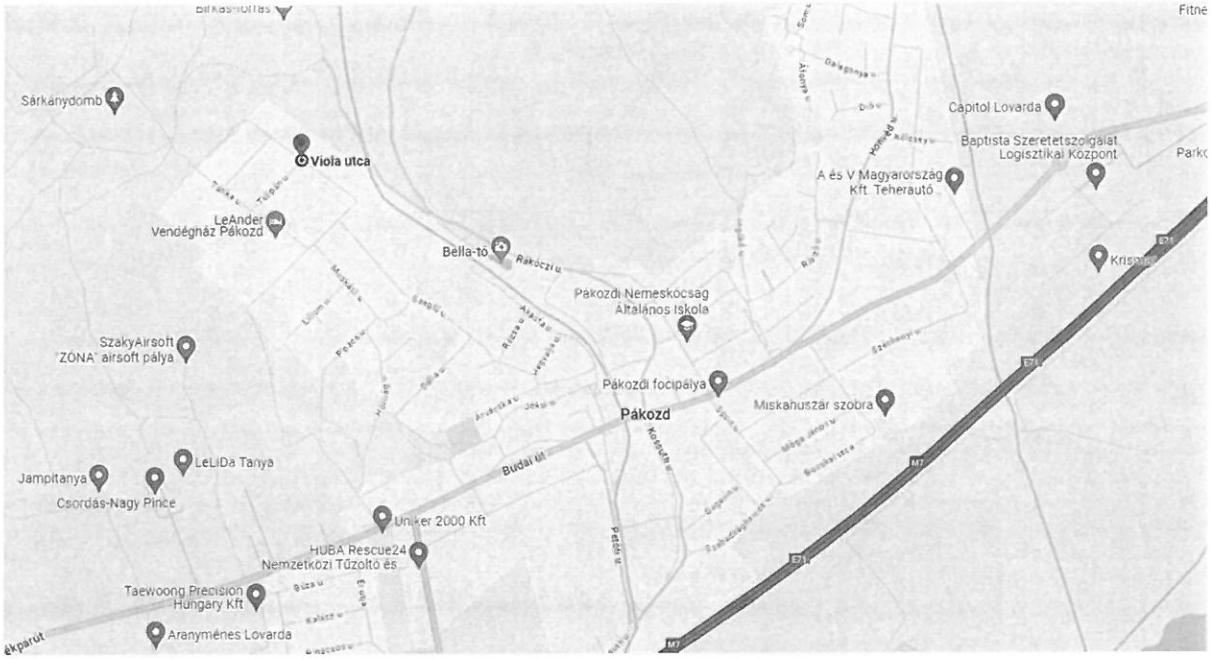
1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1991	0.00		

8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz



8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz





8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz

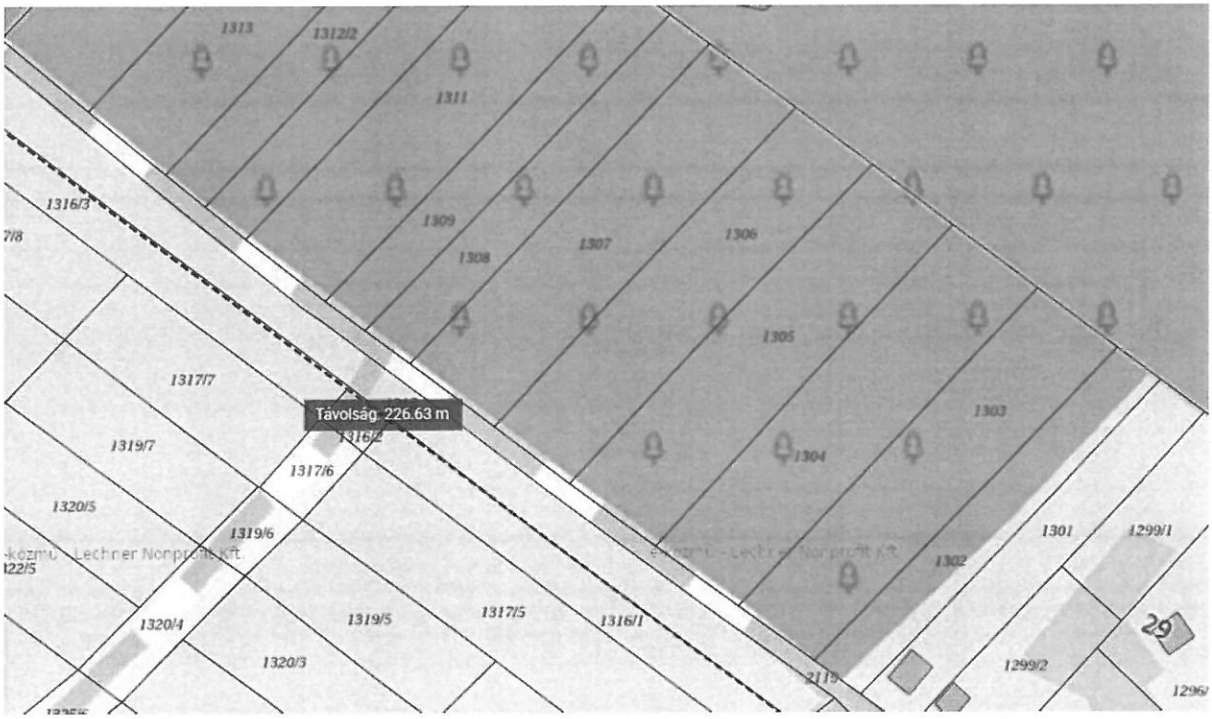
Helyszínrajz





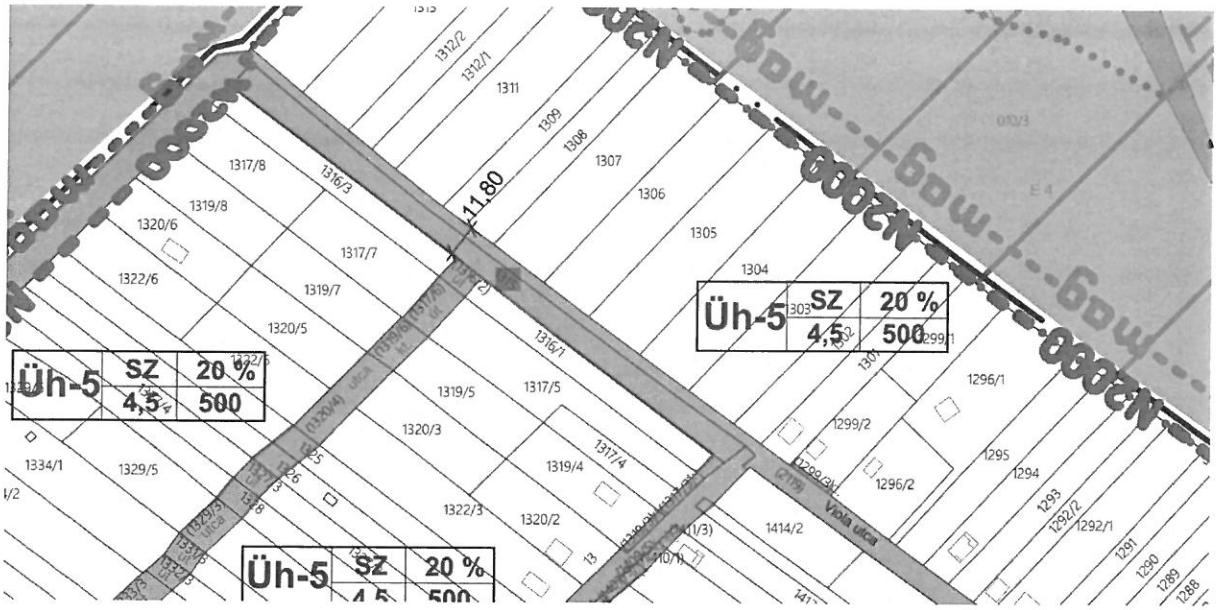
8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz





8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz

Szabályozási terv / HÉSZ részlet



Közlekedési területek általános előírásai

47.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

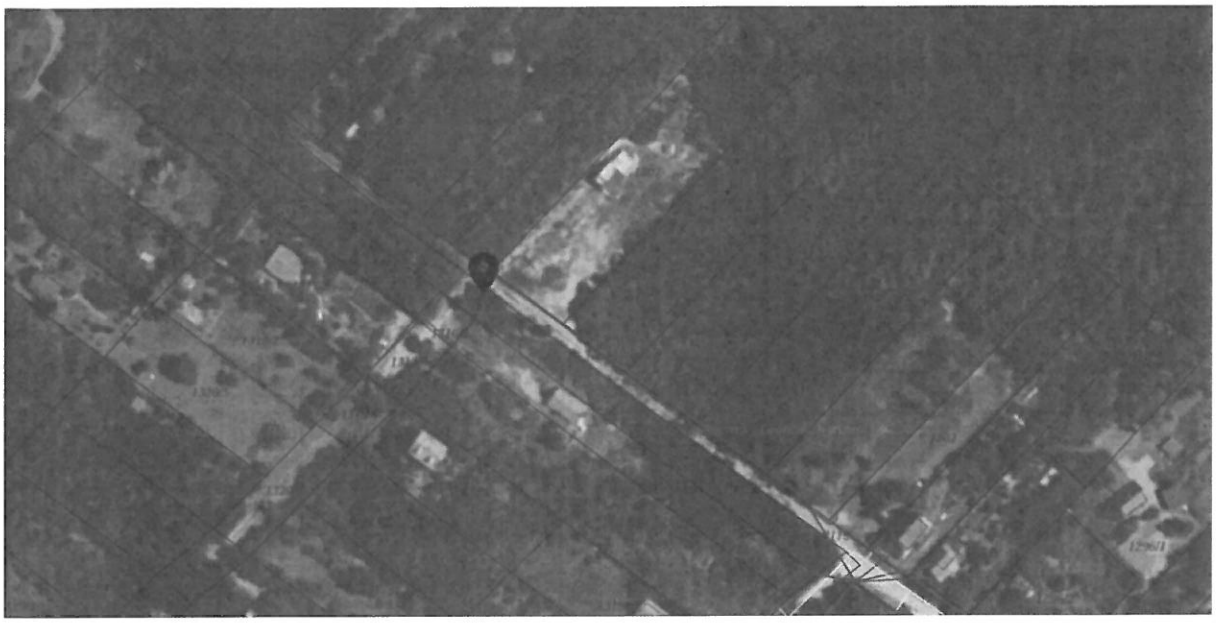
(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

(4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz

e-közműtérkép



8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz

Fényképek



környezet



környezet



környezet



környezet



környezet



környezet

8095 Pákozd, Viola utca 1315 Hrsz



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne