

1. Napirendi pont

E L Ő T E R J E S Z T É S

Az előterjesztés címe és tárgya:

a Felcsút belterületi 743., 749., 751., 752. helyrajzi számú ingatlanok rendezéséről szóló telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyása

A tárgykört rendező jogszabály:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény
- Az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól szóló 8/2013. (VII.31.) rendelet

Előterjesztő: *Mészáros László polgármester*
Az előterjesztést készítette: *Dr. Sisa András jegyző*

Tisztelt Képviselő-testület!

Amint arról a Tisztelt Képviselő-testületet korábban már tájékoztattam, a Szári utcai csapadékvíz-elvezető árok kiépítése során végzett tervezési munkák kapcsán szembesültünk azzal, hogy az út négy darab olyan szabálytalan kiugrással rendelkezik, melyek benyúlnak a szomszédos ingatlanok elkerített területébe. Ezek a nyúlványok minden bizonnyal a régi TSZ-udvarok gépjármű-behajtását tették így az út részévé. A lekerített részek szükségtelenek az út tényleges fenntartásához, így a nyomvonalat a legutóbbi helyi építési szabályzat módosításakor ennek megfelelően pontosítottuk, kiigazítottuk.

Az út nyomvonalának kialakítása érdekében a szükséges telekalakítási engedélyezési eljárást lefolytattuk, a telekalakítást jóváhagyó vázrajz és határozat is elkészült. A telekalakítási döntést és az ingatlanrészek értékesítési szándékát jóváhagytuk az összesen 746 négyzetméter nagyságú területrészek vonatkozásában.

Mivel a leválasztandó ingatlanrészek kizárólag a velük közvetlenül határos 749. 751., 752. helyrajzi számú ingatlanokkal összevonva és magukban önállóan nem hasznosíthatók, ezért a telekalakítási helyszínrajzot is ennek megfelelően készítettük el.

Az Önkormányzatra vonatkozó vagyonhasznosítási szabályok az ingatlanok értékesítését ingatlanforgalmi értékbecsléshez és nyilvános meghirdetéshez kötik. Utóbbi lehetősége jelen helyzetben azonban kizárt, mivel a fent említett telekalakítás egyetlen lehetősége egyedül a határos ingatlanokhoz történő csatolást teszik lehetővé, mivel önálló helyrajzi számra ekkora méretű és jellegű területek nem kerülhetnek.

Az ingatlan értékbecslését megrendeltük a Biblio Markt Ingatlanforgalmazó és Kereskedelmi Kft.-től (reg szám: 3/2010) ingatlanforgalmi értékbecsléssel foglalkozó gazdasági társaságtól, mely az összesített 746 négyzetméter területre 14.900.000 Ft összegű értéket állapított meg. (Az értékbecslés előterjesztésem 1. melléklete.)

Az összesített terület az alábbi részterületekből áll:

A 749. hrsz-ú ingatlan területéhez csatolható ingatlanrész mérete: 211 m²

A 751. hrsz-ú ingatlan területéhez csatolható ingatlanrész mérete: 383 m²

A 752. hrsz-ú ingatlan területéhez csatolható ingatlanrész mérete: 152 m²

A 749. és 751. hrsz-ú ingatlanok az EKHO Belvedere Kft., a 752. hrsz-ú ingatlan Mészáros Lőrinc magánszemély tulajdonában állnak.

A fenti gazdasági társaság képviselőjére jogosult Mészáros Lőrinc, ügyvezetőt és őt, mint magánszemély tulajdonost is megkerestem a területek egységes értékesítési szándékával, kérve nyilatkozatát arról, hogy az értékbecslésben foglalt vételáron a fentebb részletezett ingatlanok adásvétel jogcímén történő megvásárlásával kíván-e élni.

A megkeresett gazdasági társaság képviselőjében, magánszemélyt az összes terület vonatkozásában Mészáros Lőrinc arról nyilatkozott, hogy azt az értékbecslésben meghatározott vételárnál magasabb, összesen 17.000.000 Ft vételáron kívánja megvásárolni a területeket. (A vételi ajánlat előterjesztésem 2. melléklete.)

Fentiek szerint a területek megvásárlásáról szóló adásvételi szerződés tervezetét előkészítettük (mely előterjesztésem 3. melléklete).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, egyetértésük esetén pedig a határozati javaslat elfogadására.

Felcsút, 2026. március 27.



Határozati javaslat:

**Felcsút Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (III.31.) számú határozata
a Felcsút belterületi 743., 749., 751., 752. helyrajzi számú ingatlanok rendezéséről szóló
telekalakítással vegyes adásvételi szerződés jóváhagyásáról**

Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Felcsút belterületi 743., 749., 751., 752. helyrajzi számú ingatlanok rendezéséről szóló a határozat mellékletét képező telekalakítással vegyes adásvételi szerződés tervezetét jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2026. április 7.

Felelős: Polgármester

Felcsúti Községi Önkormányzat

Mészáros László polgármester

Felcsúti Községi Önkormányzati Hivatal 2026 Felcsút, Fő u. 75. 1567	
IKTATVA:	2026 MÁRC 27
SZÁM: F/1431-2/2026.	MELL.: db
ELŐIRAT:	
UTÓIRAT:	ÜL: d.T.S.H

Tisztelt Polgármester Úr!

A Felcsút, Szári utca telekhatárrendezését követően értékesítésre felajánlott, összesen 746 négyzetméternyi terület megvásárlásáról az alábbiak szerint nyilatkozom:

A terület adásvétel jogcímen történő megvásárlására az Önkormányzat által, értékbecslés alapján megállapított 14.900.000 Ft vételár feletti, összesen **17.000.000 Ft, azaz tizenhétmillió forint összegű vételár megfizetését ajánlom fel.**

A megkeresésben foglaltakat megerősítve

- az EKHO Belvedere Kft. tulajdonában álló 749. hrsz-ú ingatlan területéhez csatolható ingatlanrész mérete: 211 m²
- az EKHO Belvedere Kft. tulajdonában álló 751. hrsz-ú ingatlan területéhez csatolható ingatlanrész mérete: 383 m²
- a Mészáros Lőrinc magánszemély tulajdonában álló 752. hrsz-ú ingatlan területéhez csatolható ingatlanrész mérete: 152 m²

A megajánlott 17.000.000 Ft vételár négyzetméterre vetített arányos megosztásával kérem az Önkormányzatot az adásvételi szerződés előkészítésére.

Munkájához sok sikert kívánva,

Felcsút, 2026. március 27.

Üdvözlettel:



Mészáros Lőrinc

Felcsúti Községi Önkormányzati Hivatal
8086 Felcsút, Fő u. 75. 1334

KIATVA: 2026 MÁRC 10

SZÁM: F/971-1/2026. MELL.: db

ELŐIRAT:

UTÓIRAT: Ül.: dt B.A



INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a 8086 Felcsút, Szári utca
743 helyrajzi számon
nyilvántartott, Kivett / saját használatú út ingatlanról



Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNYÖSSZEFOGLALÓ	3
Az ingatlan általános ismertetése	5
Az ingatlan részletes ismertetése	6
A település jellemzése	6
Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet.....	7
Rendezési tervi előírások	9
Az ingatlan értékelése	10
Ingatlanpiaci környezet	10
Az értékelés módszere - költségszámítás (DRC) alapú érték becslése	15
Költség alapú megközelítés	19
Az értékek egyeztetése, a forgalmi érték meghatározása	21
Piaci helyzetelemzés, kockázatok	22
Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése	23
Korlátozó feltételek.....	27
MELLÉKLETEK.....	29



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33783501>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



Felcsút, Endresz György utca 731/22

Eladó lakóövezeti telek

Ár

13,50 millió Ft

Telekterület

979 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

ELADÓ Fejér vármegye, FELCSÚT Szúnyogpusztán KEDVEZŐ ÁRON egy 979 nm-es, tehermentes, LAKÓÖVEZETI, építési telek. Utcafront 20 m széles. A telek csendes utcában található közel a felcsúti Tó Étteremhez, ahol csónakázótó, korcsolyapálya, és mesterséges sziget található vendéglátó egységekkel. A kisvasút 10 perc távolságra. A közelben számos kiránduló hely található, lovaglási lehetőség, arborétum, kisvasút, foci akadémia. A Vál-völgye számos kulturális programnak ad otthont. A természet közelsége és érintetlensége csodálatos, a korai és esti órákban őzek szaladgálnak nyáron a fácánok énekétől hangos a hely.

A telek 979 nm, övezeti besorolása: Lke-2. Beépíthetőség: 30%, szabadon álló építési mód.

Legkisebb zöldfelület mértéke 50 %. Engedélyezett maximum építménymagasság: 4,5 m. A telekre családi ház vagy ikerház is építhető. Hosszú távú befektetésnek is kiváló.

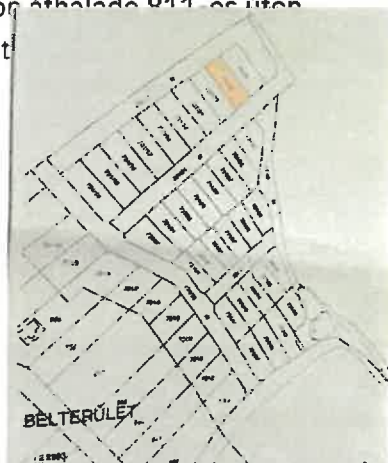
Villany a telekhatáron van. A víz egyelőre fúrt kúttal, a szennyvíz elvezetése emésztővel oldható meg, gáz nincs.

A település könnyen megközelíthető autóval az M1 autópályán Budapesttől kb. 40 perc alatt érhető el. A legközelebbi város, Bicske 8 km. Itt Lidl, Eco Family, Jysk, Rossman, DM, Spar, Tesco, Pepco és kisebb boltok, bankok, egészségügyi intézmény is megtalálható. Innen elővárosi vonattal, fél óránként Kelenföld vasútállomás 28 perc alatt érhető el. Székesfehérvár is 40 km távolság, oda

buszjáratok közlekednek a Felcsúton áthaladó 811-es úton

Bővebb információért, ill. meglekint

jon bizalommal.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34633857>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Simkó - Kádár Hanna

DH Simkó -Kádár Hanna



+36 30 896 9364



Felcsút, Fejér megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár
13,50 millió Ft

Telekterület
941 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

ELADÓ ÉPÍTÉSI TELEK FELCSÚT SZÚNYOGPUSZTA TERMÉSZETKÖZELI, NYUGODT KÖRNYEZET 941 m² Lke-3 lakóövezet! Kedvező ár! Tehermentes! Eladó Felcsút Szúnyogpusztán, Fejér vármegyében egy 941 m²-es, belterületi, tehermentes építési telek, kedvező áron. A telek 20 méter széles utcafronttal rendelkezik, csendes, rendezett utcában helyezkedik el, természetközeli környezetben ideális választás családi otthon megvalósításához vagy hosszú távú befektetéshez. Főbb paraméterek: Telekterület: 941 m² Övezeti besorolás: Lke-3 (lakóövezet) Beépíthetőség: 30% Építési mód: szabadon álló Legkisebb zöldfelület: 50% Maximális építménymagasság: 4,5 m Beépíthetőség típusa: családi ház vagy ikerház A szabályozás élhető, kertvárosias lakókörnyezet kialakítását teszi lehetővé, nagy zöldfelülettel és alacsony beépítéssel. Közművek: Villany a telekhatáron Víz: jelenleg fúrt kúttal megoldható Szennyvíz: emésztővel Gáz: nincs Környezet és életérzés A telek közelében található a népszerű Tó Étterem, ahol csónakázótó és mesterséges sziget is várja a kikapcsolódni vágyókat vendéglátó egységekkel. A Vál-völgyi Kisvasút állomása kb. 10 perc távolságra elérhető. A környék bővelkedik kirándulóhelyekben, lovaglási lehetőségben, arborétumban és kulturális programokban. A természet közelsége valóban különleges a reggeli és esti órákban őzek is feltűnnek, nyáron pedig fácánok hangja teszi még varázslatosabbá a környezetet. Kiváló megközelíthetőség Budapest az M1 autópályán kb. 40 perc Bicske 8 km bevásárlási lehetőségek (Lidl, Tesco, Spar, DM, Rossmann, Jysk, Pepco stb.), bankok, egészségügyi intézmények Bicskéről elővárosi vonattal Kelenföld vasútállomás

28 perc Székesfehérvár 40 km buszjárat a 811-es úton Befektetésnek is kiváló!A település folyamatos fejlődése, a természetközeli elhelyezkedés és a kedvező beépítési paraméterek hosszú távon is értékálló lehetőséget biztosítanak.Keressen bizalommal, nézzük meg együtt!!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35237641>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



Felcsút, Lethenyi Károly utca 731/43

Eladó lakóövezeti telek

Ár

23,50 millió Ft

Telekterület

1501 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Felcsúton eladó 1501 m²-es, lakóövezeti építési telek

Felcsút csendes, rendezett részén eladó egy 1501 m² nagyságú, lakóövezeti építési telek.

A telek körbe kerített, jól megközelíthető, ideális családi ház építésére.

A telek két helyrajzi számon szerepel. Igény esetén külön-külön is eladó.

Főbb jellemzők:

Telek mérete: 1501 m²

Övezeti besorolás: lakóövezeti

Beépíthetőség: 30%

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNYÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó megnevezése:	FELCSÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 8086 Felcsút, Fő utca 75.
Megbízott megnevezése:	Biblio Markt Ingatlanforgalmazó és Ker. Kft reg. szám: 3/2010 1133 Budapest Tutaj utca 6/b 2. emelet 6, 4024 Debrecen, Batthyány u. 10.fsz.t.1. elérhetőség: www.vagyonterkekes.hu Magyar Ingatlanszövetség regisztrációs szám 704/2005 ISO9001:2009 vagyontérkékelés
Pénzintézet megnevezése	-
Szemle időpontja:	2026.02.24.
Érvényesség időtartama:	A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.
Értékelt ingatlan címe, természetbeni címe:	8086 Felcsút, Szári utca 743 Hrsz
Helyrajzi szám(ok):	743
Ingatlan(ok) típusa:	Kivett / saját használatú út
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	út
Tel(k)ek alapterülete:	10.455 m ²
Tel(k)ek alapterülete: vizsgált ingatlanrész tekintetében	746 m ²
Épület(ek) redukált alapterülete:	-
Épület(ek) bruttó alapterülete:	-
Felépítmények jellemző építési éve:	-
Felépítmények általános állapota:	-
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	FELCSÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 1/1 8086 Felcsút, Fő utca 75.
Értékelt tulajdoni hányad:	Értékelt ingatlanrész: a 743 hrsz-ú ingatlanból leválasztandó 746 m ² nagyságú területrész
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítása
Az értékbecslés fordulónapja	2026.02.24.
Értékelt terület értéke	14 900 000 Ft

Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlanrész közlekedési célú, „kivett, saját használatú út” művelési ágú terület, amely önállóan nem beépíthető és piaci összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, a forgalmi érték meghatározására a költség alapú megközelítést (DRC módszer) alkalmaztuk. A módszer keretében a földterület (szomszédos telkek övezeti besorolása szerint) értékét üres telekértékként határoztuk meg, majd ehhez hozzáadtuk az útburkolat újra-előállítási költségét, csökkentve azt a fizikai avulás mértékével. Az ingatlan bár közlekedési terület, de a földterület piaci értékkel bír, és a telekalakítás során más telkekhez csatlósra kerül.

Összefoglaló jelentés

Az Európai Eszközértékelők Csoportjának (TEGoVA) ajánlásai alapján, az ajánlásokkal összhangban lévő magyar jogszabályok alapján készítettünk el a szakvéleményben nevesített vagyontárgy értékelését.

Szakvéleményünkben az értékelt ingatlant tulajdonviszonyai és földrajzi fekvése alapján egyértelműen beazonosítjuk, majd részletesen elemeztük környezetét, piaci szegmensét, valamint a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott információk és a helyszíni bejárás alapján műszaki és jogi paramétereit.

Figyelembe véve az ingatlan speciális funkcióját és a piaci összehasonlító adatok hiányát, a forgalmi érték meghatározására a költség alapú (DRC) megközelítést alkalmaztuk.

Az általunk becsült érték csak az értékelés fordulónapjára vonatkozik, kizárólag a jelentésben meghatározott célra tartjuk értelmezhetőnek az értékelési jelentésbe részletesen bemutatott feltételezéseknek és korlátozó feltételeknek megfelelően.

Elvégzett elemzésünk eredményeként, tehermentes ingatlanokat feltételezve, valamint az értékbecslési jelentésben rögzített feltételek teljesülését feltételezve,

az ingatlan piaci értékét a jelenlegi állapotban és körülmények között az alábbi módon állapítottuk meg.:

	nettó HUF
Piaci érték	14 900 000 Ft

A telekalakítási dokumentáció alapján a 743 helyrajzi számú ingatlan eredeti területe 1,0455 ha, azaz 10 455 m² volt. A telekalakítás végrehajtását követően a 743 hrsz területe 0,9709 ha-ra, azaz 9 709 m²-re módosul. A területcsökkenés mértéke 746 m².

A változási vázrajz szerint a telekalakítás a 743, 749, 751 és 752 helyrajzi számú földrészleteket érinti. A 743 hrsz-ból leválasztott 746 m² nagyságú terület rész a szomszédos 749, 751 és 752 hrsz-ú ingatlanokhoz kerül csatolásra a kialakuló új telekhatárok szerint.

A területi kimutatás alapján:

a 749 hrsz területe 2,0428 ha-ról 2,0639 ha-ra,


a 751 hrsz területe 2,4006 ha-ról 2,4389 ha-ra,

a 752 hrsz területe 0,7282 ha-ról 0,7434 ha-ra változik.

A 743 hrsz művelési ága továbbra is „kivett, saját használatú út”, beépítettsége 0%.

2026.02.24.

Státus	Név	Névjegyzékszám
Értékelte	Gál Krisztián	5/2008
Ellenőrizte	Rábai Gyula	110-IK/2015
Ügyvezető	Kiss Sándor	EUFIM 115/2004


Kiss Sándor
Ügyvezető



Az ingatlan általános ismertetése

Általános adatok

Ingotlan címe:	8086 Felcsút, Szári utca 743 Hrsz.
Helyrajzi száma:	743
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	FELCSÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 1/1 8086 Felcsút, Fő utca 75.
Széljegyek az értékelt tulajdoni hányadra:	nincsenek
Terhek az értékelt tulajdoni hányadra:	Távvezetési szolgálmi jog, Vezetékjog, Telekalakítási eljárás megindítása
Az ingatlan jogi helyzetének jellemzése	jogilag rendezett

Műszaki adatok, leíró információk

Telek területe:	10.455 m ²
Telek területe: vizsgált ingatlanrész tekintetében	746 m ²
Telek alakja, formája:	Telek alakja, formája: lineáris kialakítású, több ingatlan megközelítését biztosító területsáv
Telek határai, kerítettsége:	felismerhetőek
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	A település külterületének közelében, belterületen, a Szári utcában, a település Ny-i szélén, központtól 900 m-re Ny-ra található
Domborzati és lejtésvizonyok:	sík terepviszony
Terület beépítettsége, nyitottsága:	-
Az ingatlanon jelenleg található:	Kivett / saját használatú út
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	telephelyek, lakóingatlanok, termőföldek
Az ingatlan hasznosítása	út
A telken található felépítmény(ek)	-
Az ingatlanon található értékelésbe vont technológia, ingóság megnevezése	útburkolat

Az ingatlan részletes ismertetése

A település jellemzése

Felcsút község Fejér megyében, a Bicskei járásban, Székesfehérvártól 39 km-re északkeletre. A Mezőföld északkeleti részén, a Váli-víz jobb partján kerül el.

A falu főutcája a 811-es főút, mely Székesfehérvárral és Bicskével köti össze a települést. Településrésze Szúnyogpuszta, mely Felcsút centrumától 2 km-re fekszik nyugati irányban.

2009-ben Felcsút volt az egy főre jutó havi jövedelem alapján a leggazdagabb magyarországi település 171 092 forinttal, megelőzve Budapest II. kerületét, valamint a harmadik helyezett XII. kerületet. 2008-ban Felcsút a 336. helyen állt.

2017-ben átadásra került a felcsúti faluház két helyiségében kialakított új fogorvosi rendelő. A két helyiség egy részét leválasztották és ólomajtóval látták el, ahol helyet kapott a fogorvosi röntgen készülék.

Felcsúton áthalad a Székesfehérvártól Bicskéig (pontosabban az M1-es autópályáig) vezető 811-es főút. Itt menetrend szerinti autóbusz-járatok közlekednek.

1898-as megnyitásától az 1980-as években történt megszüntetéséig áthaladt a településen a 6-os számú Bicske–Székesfehérvár-vasútvonal, amelynek két megállóhelye is volt Felcsút térségében: Felcsút megállóhely és Alcsút-Felcsút állomás.

A megszüntetett vonal helyén 2015-ben új kisvasút létesült, melynek hivatalos neve Vál-völgyi Kisvasút; ez utóbbi a megnyitása évében, 2016-ban az Alcsúti arborétum és a Puskás Akadémia végállomások között közlekedett, egyetlen közbenső megállási ponttal (Felcsút állomás, az egykori Alcsút-Felcsút nagyvasúti állomás helyén), de több lehetőség is felmerült a nyomvonal meghosszabbítására.

A településen található a Puskás Akadémia FC labdarúgóklub, amely a magyar labdarúgó bajnokság első osztályában szerepel. Többször ért el dobogós helyezést és ennek köszönhetően többször indult nemzetközi kupasorozatok selejtezőiben. A csapat otthona a 3400 férőhelyes Pancho Aréna.

Lakosainak száma 1.913 fő, területe 22,02 km². Ingatlanforgalma megyei viszonylatban átlagosnak mondható, az ügyletek jellemzően a lakóingatlanok és termőföldek eladására korlátozódik.

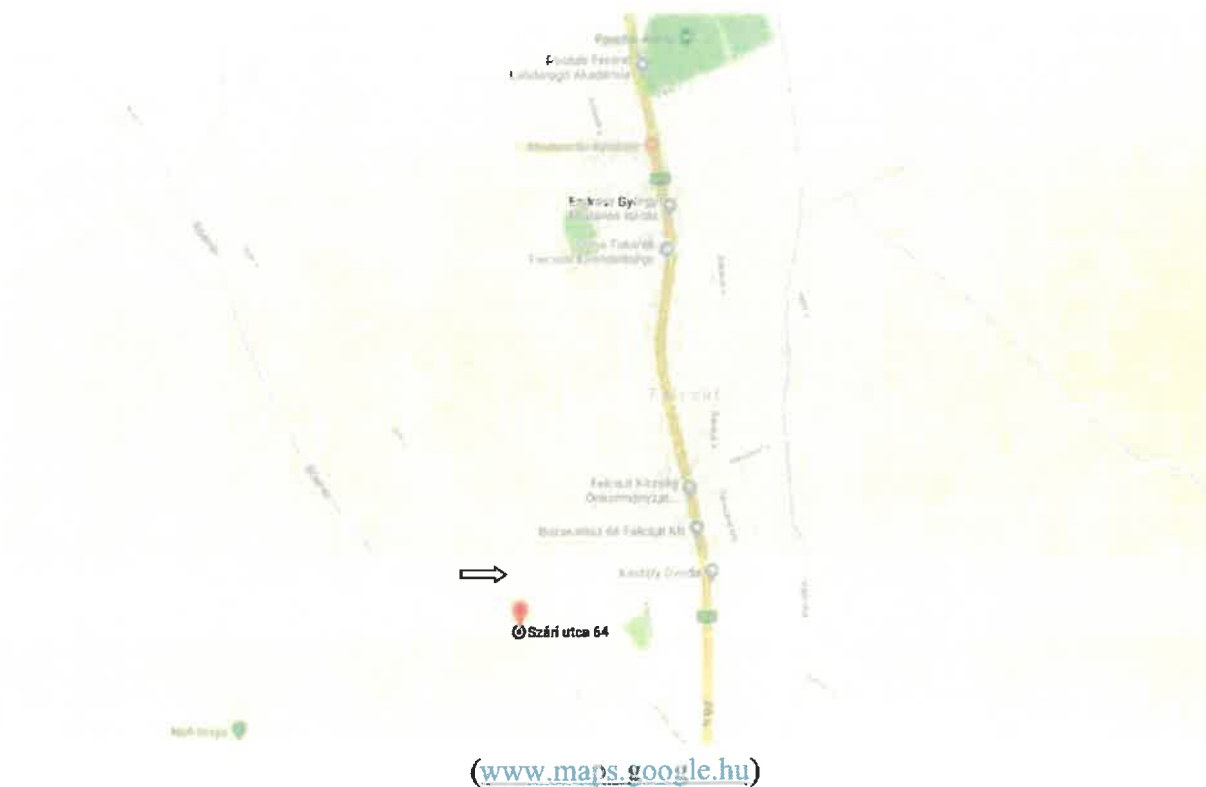
Településen belüli fekvés megítélése, közvetlen piaci környezet

Településen belüli elhelyezkedés:

Az ingatlan település külterületén, annak Ny-i szélén, a belterület közelében, attól néhány 100 m-re, központtól 900 m-re Ny-ra. Zaj-légszennyezettség elhanyagolható.

Infrastrukturális ellátottság átlagos. Kereskedelmi szempontból megfelelő elhelyezkedés/fekvés jellemzi településen belül.

Értékelésünk tárgyát képező ingatlan a településen belül az alábbi helyen található:



Közvetlen piaci környezet

Az ingatlan közvetlen szomszédságában található ingatlanok:

- telephelyek,
- lakóingatlanok,
- termőföldek

Az ingatlan közvetlen épített környezetét az alábbiakban szemléltetjük:

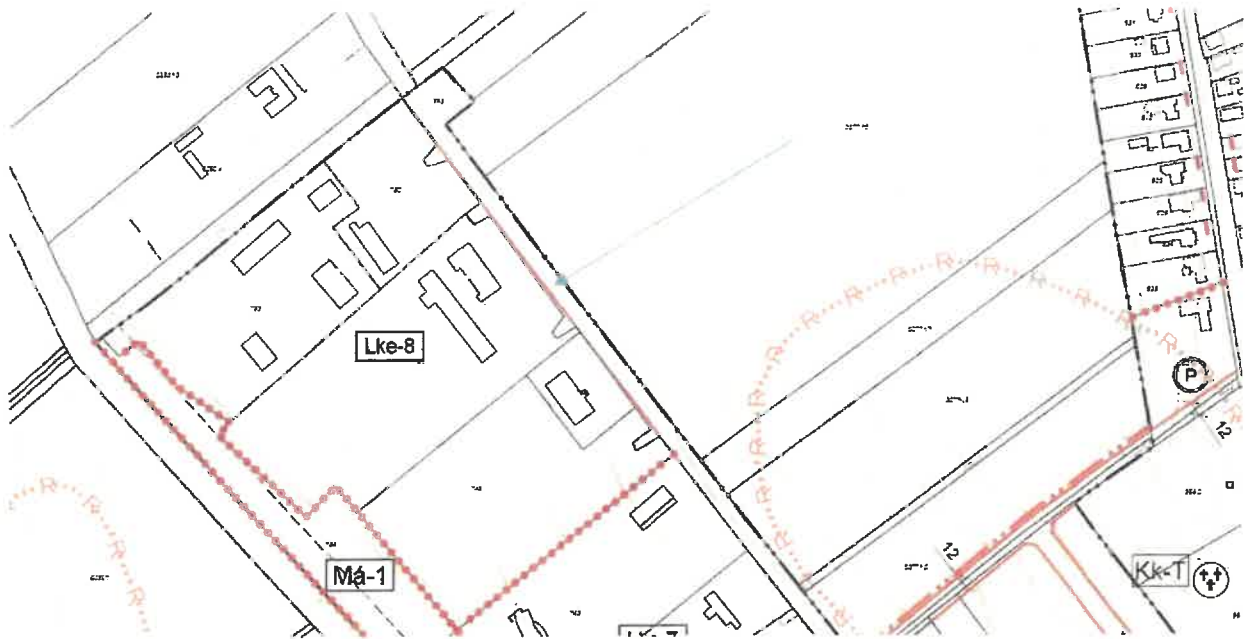


(www.maps.google.hu)



e-közműtérkép

Rendezési tervi előírások



Köu közúti közlekedési terület

Közlekedési területek

18. § (1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.

(2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(3) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak, és jelen tervnek megfelelően szabad.

(4) A közlekedési területek szabályozási szélessége az érvényben lévő szabályozási terv szerinti.

(5) Az építési (szabályozási) szélességen belül az OTÉK [26. § \(3\)](#) szerinti létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető.

(6)⁴²

(7) A település közútjai közül az országos utak önálló övezetet alkotnak. Övezeti jelük: Köu.



Jellemző piaci adatok



Felcsút, Magyar Sándor utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár
9,80 millió Ft
19,210 ezer €

Telekterület
767 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Felcsúton Magyar Sándor utcában eladó egy Lke-2 besorolású 30%-ban beépíthető belterületi telek.

övezeti besorolása: Lke-2. Beépíthetőség: 30%, szabadon álló építési mód. Legkisebb zöldfelület mértéke 50 %. Engedélyezett maximum építménymagasság: 4,5 m.

Villany telekhatáron belül
Víz/Gáz kb 500 méterre.
Telekméret 767 m²



Felcsút, Endresz György utca 731/22

Eladó lakóövezeti telek

	Ár		Telekterület
	13,50 millió Ft		979 m²
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

ELADÓ Fejér vármegye, FELCSÚT Szúnyogpusztán KEDVEZŐ ÁRON egy 979 nm-es, tehermentes, LAKÓÖVEZETI, építési telek. Utcafront 20 m széles. A telek csendes utcában található közel a felcsúti Tó Étteremhez, ahol csónakázótó, korcsolyapálya, és mesterséges sziget található vendéglátó egységekkel. A kisvasút 10 perc távolságra. A közelben számos kiránduló hely található, lovaglási lehetőség, arborétum, kisvasút, foci akadémia. A Vál-völgye számos kulturális programnak ad otthont. A természet közelsége és érintetlensége csodálatos, a korai és esti órákban őzek szaladgálnak nyáron a fácánok énekétől hangos a hely.

A telek 979 nm, övezeti besorolása: Lke-2. Beépíthetőség: 30%, szabadon álló építési mód.

Legkisebb zöldfelület mértéke 50 %. Engedélyezett maximum építménymagasság: 4,5 m. A telekre családi ház vagy ikerház is építhető. Hosszú távú befektetésnek is kiváló.

Villany a telekhatáron van. A víz egyelőre fúrt kúttal, a szennyvíz elvezetése emésztővel oldható meg, gáz nincs.

A település könnyen megközelíthető autóval az M1 autópályán Budapesttől kb. 40 perc alatt érhető el. A legközelebbi város, Bicske 8 km. Itt Lidl, Eco Family, Jysk, Rossmann, DM, Spar, Tesco, Pepco és kisebb boltok, bankok, egészségügyi intézmény is megtalálható. Innen elővárosi vonattal, fél óránként Kelenföld vasútállomás 28 perc alatt érhető el. Székesfehérvár is 40 km távolság, oda



Felcsút, Fejér megye

Eladó lakóövezeti telek

Ár
13,50 millió Ft

Telekterület
941 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

ELADÓ ÉPÍTÉSI TELEK FELCSÚT SZÚNYOGPUSZTA TERMÉSZETKÖZELI, NYUGODT KÖRNYEZET 941 m² Lke-3 lakóövezet! Kedvező ár! Tehermentes! Eladó Felcsút Szúnyogpusztán, Fejér vármegyében egy 941 m²-es, belterületi, tehermentes építési telek, kedvező áron. A telek 20 méter széles utcafronttal rendelkezik, csendes, rendezett utcában helyezkedik el, természetközeli környezetben ideális választás családi otthon megvalósításához vagy hosszú távú befektetéshez. Főbb paraméterek: Telekterület: 941 m² Övezeti besorolás: Lke-3 (lakóövezet) Beépíthetőség: 30% Építési mód: szabadon álló Legkisebb zöldfelület: 50% Maximális építménymagasság: 4,5 m Beépíthetőség típusa: családi ház vagy ikerház A szabályozás élhető, kertvárosias lakókörnyezet kialakítását teszi lehetővé, nagy zöldfelülettel és alacsony beépítéssel. Közművek: Villany a telekhatáron Vízfűtés: jelenleg fűtőközzel megoldható Szennyvíz: emésztővel Gáz: nincs Környezet és életérzés A telek közelében található a népszerű Tó Étterem, ahol csónakázó és mesterséges sziget is várja a kikapcsolódni vágyókat vendéglátó egységekkel. A Vál-völgyi Kisvasút állomása kb. 10 perc távolságra elérhető. A környék bővelkedik kirándulóhelyekben, lovaglási lehetőségekben, arborétumban és kulturális programokban. A természet közelsége valóban különleges a reggeli és esti órákban őzek is feltűnnek, nyáron pedig fűzfák hangja teszi még varázslatosabbá a környezetet. Kiváló megközelíthetőség Budapest az M1 autópályán kb. 40 perc Bicske 8 km bevásárlási lehetőségek (Lidl, Tesco, Spar, DM, Rossmann, Jysk, Pepco stb.), bankok, egészségügyi intézmények Bicskéről elővárosi vonattal Kelenföld vasútállomás



Felcsút, Lethenyi Károly utca 731/43

Eladó lakóövezeti telek

Ár
23,50 millió Ft

Telekterület
1501 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Felcsúton eladó 1501 m²-es, lakóövezeti építési telek

Felcsút csendes, rendezett részén eladó egy 1501 m² nagyságú, lakóövezeti építési telek.

A telek körbe kerített, jól megközelíthető, ideális családi ház építésére.

A telek két helyrajzi számon szerepel. Igény esetén külön-külön is eladó.

Főbb jellemzők:

Telek mérete: 1501 m²

Övezeti besorolás: lakóövezeti

Beépíthetőség: 30%

Forrás: ingatlan.com

Elsősorban a térség kínálati és tranzakciós adatait vizsgáltuk meg, lévén hasonló funkciójú ingatlanok adásvételei nem állnak rendelkezésre.

A kínálati adatok esetében a túlzott piaci várakozások miatt korrigáltuk az árat.

Elhelyezkedés miatt szintén korrigáltuk az árat, figyelembe vettük, hogy az adott és az összehasonlításba bevont ingatlanok milyen környezetben találhatóak, a környező ingatlanok hasznosítása milyen, illetve azok elérhetőek-e főútról, vagy ahhoz hasonló magasabb rangú útról.

Korrekciót alkalmaztunk az összehasonlításba bevont valamint az értékelt ingatlanon álló épületállomány **eltérő alapterülete** miatt, mivel nagyobb alapterülethez általában kisebb fajlagos ár társul.

Az értékelt és az összehasonlításba bevont épületállomány **eltérő fizikai állapotát** korrekciókban mutattuk ki.

Az alkalmazott összehasonlító adatok a telekértéket tartalmazzák. Az **eltérő telekértékek** miatt szintén korrekciót alkalmaztunk. Az alkalmazott összehasonlító adatokat mellékletben dokumentáltuk.

Az értékelés módszere - költségszámítás (DRC) alapú érték becslése

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény/tereptárgy újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével állapítjuk meg a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit irányoztuk elő, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség. Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni. Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe vettük az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát vettük figyelembe.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Mérlegeltük a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba vettük a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön becsültük meg.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Jelen esetben - a tételes költségvetés hiányából adódóan – a munkanemenkénti átlagos fajlagos egységárakat az Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2017-es egységárainak felhasználásával illetve piaci szereplők árajánlataiból állapítottuk meg, figyelembe véve a vizsgált ingatlantípus általános műszaki paramétereit és jellemzői miatti eltéréseket.

A speciális és többlet munkálatokat saját kalkuláció és hasonló (de nem a vizsgálat tárgyát képező) létesítmények költségvetése alapján határoztuk meg.

Az így kalkulált munkanemenkénti fajlagos átlagárakat a rendelkezésre álló dokumentációk, a helyszíni szemlén látottak, tapasztaltak alapján korrigáltuk, figyelembe véve a beépített anyagok és a kivitelezés minőségét és a ingatlan országon belüli fekvését. Az előbb leírtak szerint korrigált egységárak és a burkolt terület egyneműsített hasznos alapterületének szorzata adja az burkolt terület bruttó helyettesítési költségét.

A burkolt terület bruttó pótlási költségéből levonjuk az avulás valamennyi lényeges formáját, melyek az EVS szerint a következők:

- **Fizikai (gazdasági) avulás:** kor, állapot, idő múlásából, múltbeli használatból eredő műszaki állagromlás, figyelembe véve a múltbeli és a várható jövőbeni felújítások költségének mértékét, fenntartási kötelezettségei egy korszerű helyettesítő épülettel összehasonlítva.
- **Funkcionális avulás:** a jelenlegi használatra való alkalmasság, a folytatólagos használat kilátásai, vagy az adott tevékenységtől eltérő célra történő hasznosítás lehetőségének vizsgálata.
- **Piaci (környezeti-erkölcsi) avulás:** a jelenlegi használat és az alkalmazott technológia összevetése az adott tevékenység eszközeinek fejlesztési jellemzőivel, az adott funkció jogi, piaci környezetének változásával.

Az árak, egységárak ismertetése

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2017. (Építésügyi Tájékoztatási Központ 2017) munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján. A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák a 2017-ben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

Az anyagköltség tartalmazza:

- a „közvetlen” anyagok beszerzési, helyszínre szállítási és rakodási költségét 50 km-es távolság figyelembevételével, átlagos beszerzési forrás és finanszírozási feltételek mellett és max. 1 éves kivitelezési időszak árkokázatát a szükséges depónia képzésekkel,
- esetleges anyagigazgatási költségeket,
- az átlagos veszteségeket, szükséges átfedéseket,
- komplex tételeknél pedig az egyéb egységre jutó, közvetlenül előíranyozható, kiegészítő anyagok, segédanyagok költségét.

A munkadíj tartalmazza:

- a munkanormák szerinti élőmunka költségeket, a munkahelyen belüli átlagos anyagmozgatási költségeket és a teljesítményarányos gépköltségeket

A szakmánkénti óradíj magában foglalja:

- a bérköltséget (közvetlen bér, bérpótlék és járuléka),
- az átlagos fedezetet, amely magában foglalja mindazon általános költségeket, amelyek nem szerepelnek a közvetett költségek között, így a munkahelyi és központi irányítás költségét, ezen belül a rezsianyagok és eszközök költségét, a tervezett nyereséget és a kockázati költséget.

ÉKS segédlet 2025

2. Út-, közút- és burkolatépítés

2.1. Burkolatok építése

Tartalmazza: a tükörkiemelést, 15 cm vastag homokos kavics/zúzottkő ágyazati, 10-15 cm vastag soványbeton alapréteget – kivéve gyephézagos burkolat – és a tétel szerinti burkolat készítést minden szükséges munkájával együtt

2.1.1. Út- és térburkolatok építése

2.1.1.1. Betonkő burkolatok

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Hullámkő, fodorkő, 8 cm szürke | 26.500-28.200.-/m ² |
| 2. Egyenes vonallal határolt, normál, vagy nagykő, 8 cm szürke | 33.900-36.200.-/m ² |
| 3. Egyenes vonallal határolt, normál, vagy nagykő, 8 cm színes | 35.100-37.400.-/m ² |
| 4. Egyenes vonallal határolt, de kiskockakő, 8 cm szürke | 40.800-46.600.-/m ² |
| 5. Dupiakötésű lérkő nagy teherbírásra, 10 cm szürke | 29.900-32.800.-/m ² |

2.1.1.2. Aszfalt-, betonburkolatok

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Aszfaltos felületű járdaburkolat (3 cm AB-5 aszfaltkeveréssel) | 22.400-26.500.-/m ² |
| 2. Beton járdaburkolat, soványbeton keverékből | 17.300-20.700.-/m ² |
| 3. Térburkolat vasalt bazaltbetonból | 61.000-70.200.-/m ² |

2.1.2. Járda, kerékpár és kismozgalmú burkolatok építése

2.1.2.1. Betonkő burkolatok

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Hullámkő, fodorkő, Uni típus, 6 cm szürke | 24.200-25.900.-/m ² |
| 2. Hullámkő, fodorkő, Uni típus, 6 cm színes | 25.900-28.200.-/m ² |
| 3. Egyenes vonallal határolt lérkő 6 cm vtg, vegyes méretben | 32.200-34.500.-/m ² |
| 4. Egyenes vonallal határolt lérkő 8 cm vtg, vegyes méretben | 42.000-45.400.-/m ² |
| 5. 40x40x3,8 cm-es mosott kavicsos felületű járdalapból | 29.900-31.600.-/m ² |
| 6. 60x40x10 cm-es gyephézagos burkoló kőből | 16.100-17.800.-/m ² |

Költség alapú megközelítés

Piaci összehasonlító módszer - telek

Cím	Tárgyi Felcsút, Szári utca 64, 750 Hrsz	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.		Piaci összehasonlító 4.	
		Felcsút, Magyar Sándor utca Kertvárosias lakó	Felcsút, Endresz György utca Kertvárosias lakó	Felcsút, belterület Kertvárosias lakó	Felcsút, Lethenyi Károly utca Kertvárosias lakó				
Övezet	Köu								
Korrektív modell	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	746	767	979	941	1 501	1 501	1 501	1 501	10,0%
Kínálati / vételára		9 800 000 Ft	13 500 000 Ft	13 500 000 Ft	23 500 000 Ft	23 500 000 Ft	23 500 000 Ft	23 500 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2026.02.hó ingatlan.com/28238147	2026.02.hó ingatlan.com/28238147	2026.02.hó ingatlan.com/28238147	2026.02.hó ingatlan.com/28238147	2026.02.hó ingatlan.com/28238147	2026.02.hó ingatlan.com/28238147	2026.02.hó ingatlan.com/28238147	-10,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		11 499	12 411	12 912	14 091	14 091	14 091	14 091	
Elhelyezkedés	beltérület								
Telek formája									
Telek lejtése	sík								
Telek beépíthetősége		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	-10,0%
Szintterületi mutató									
Építési korlátozások									
Infrastruktúra, közművek									
Megközelíthetőség									
Övezeti besorolás		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	-20,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	8 306 Ft/m ²	6 900 Ft/m ²	8 067 Ft/m ²	8 393 Ft/m ²	9 863 Ft/m ²	9 863 Ft/m ²	9 863 Ft/m ²	9 863 Ft/m ²	-30,0%
Korrekció engedélyezése									
Piaci összehasonlítóson alapuló érték:	6 200 000 Ft								

Útburkolat	Átlagos fajlagos költség	Átlagos minőségétől való eltérés	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Placi avulás*	Korrigált fajlagos költség
Munkanem megnevezése	Ft/m ²	%	%	%	%	Ft/m
Aszfalt (az ár tartalmazza: a lizat föld kitermelés, murvaágy kialakítás, vibrálás, homoktűkör kialakítás, aszfaltozás, besöprés munkadíját)	25 000		-33,33%	-10,00%	-5,00%	12 917
Beruházás fajlagos költsége	25 000					12 917

* Építőipari költségbecslési segédlet 2025 alapján

Összes aszfalt burkolt terület az Útfelület cca, 90%-a (m²) **671,40**

Burkolat avulással csökkentett értéke **8 672 250 Ft**

Burkolat avulással csökkentett értéke kerekítve 8 700 000 Ft

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel: 14 900 000 Ft

Fizikai avulás meghatározása

Munkanemek megnevezése	(a*100)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)	(a+b)
Aszfalt	500	10	15
(az ár tartalmazza: a lizat föld kitermelés, murvaágy kialakítás, vibrálás, homoktűkör kialakítás, aszfaltozás, besöprés munkadíját)	Fizikai avulás: (x)	33,3	

A költség alapú megközelítés értéke kerekítve: 14.900.000 Ft



Az értékek egyeztetése, a forgalmi érték meghatározása

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során a költségelvű számítást alkalmaztuk.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	-
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint	14 900 000Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint (DCF módszer)	-
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	14 900 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	14 900 000 Ft



Az alkalmazott ingatlanértékelési módszerek rövid ismertetése

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, 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 kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábal.

Költség alapúértékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépezetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Korlátozó feltételek

Jelen értékbecslésünk az alábbi feltételek mellett érvényes:

- 1) Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte felkérésünk tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalunk. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak feltételeztük.
- 2) Feltételeztük továbbá, hogy az ingatlan forgalomképes, semmilyen az értékesítést korlátozó feltétel nem áll fenn.
- 3) Az ingatlant tehermentes állapotában értékeltük, amennyiben a tulajdoni lapon szereplő jelzálogjog bejegyzéssel, vagy egyéb, harmadik féllel szembeni kötelezettséggel kapcsolatban bármilyen értékítéshez kapcsolódó észrevételünk merül fel, arról haladéktalanul tájékoztatjuk a Megbízót.
- 4) Értékelésünkhöz felhasznált, más forrásokból származó információk forrásait – így a Központi Statisztikai Hivatal, különböző gazdaságkutató intézetek, nemzetközi viszonylatban is elismert ingatlanügynökségek, valamint hazai szakfolyóiratok – megbízhatónak ítéljük meg, az ezekből a forrásokból származó információk eredetének vizsgálatát nem végezzük el, ezen információkat valóságnak feltételezzük.
- 5) Feltételeztük, hogy az értékelésben figyelembe vett, az érték meghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- 6) Nem vállalunk felelősséget a piaci körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés dátuma után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén az értékelés felülvizsgálatát tartjuk szükségesnek.
- 7) A jelentésben szereplő forgalmi érték - építés esetén várható forgalmi érték -, valamint az előzetesen részünkre átadott információk alapján meghatározott hitelbiztosítéki értékek az értékelés napjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik – ide értve a devizaárfolyamot, melyet az értékelésben esetlegesen figyelembe vettünk.
- 8) Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős tulajdonost és üzemeltetőt feltételeztünk.
- 9) Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételeztük, a helyszíni szemle során bármilyen kétség esetén jogosultak vagyunk ellenőrző méréseket végezni. Jelentős eltérések esetén a Megbízót az eltérésekről tájékoztatjuk, kalkulációink során ilyen esetben saját méréseinkre támaszkodunk.
- 10) Értékelésünk során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti objektumok, szennyezések, amelyek a megállapított forgalmi értéket pozitív vagy negatív irányban befolyásolhatják. A helyszíni szemlén szabad szemmel fel nem fedezhető elváltozásokból eredő bármilyen problémával, valamint az ezekből adódó értékre gyakorolt hatásukkal kapcsolatban felelősséget nem vállalunk.
- 11) Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra (például azbeszt, formaldehid szigetelés) vonatkozó vizsgálá-

latot nem végeztünk. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon, amennyiben mégis, úgy ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalunk.

- 12) Feladatunknak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- 13) Értékelésünkben, amennyiben ettől eltérően nem jeleztük, nem vettük figyelembe azon épületgépészeti berendezések értékét, melyek az épület üzemszerű működéséhez nem csatlakoznak szervesen – ide értve az önálló tárgyi eszközként nyilvántartott, az ingatlan üzemeltetőjének üzleti tevékenységét kiszolgáló berendezéseket.
- 14) Az ingatlan esetében – fejlesztési célterület kivételével – nem végeztünk arra vonatkozóan vizsgálatot, hogy az ingatlan közvetlen piaci környezetében az ingatlan értékét befolyásolóan milyen fejlesztések várhatóak a közeljövőben (kivéve piaci konkurencia vizsgálata).
- 15) Amennyiben az ingatlant bérleti úton hasznosítják, a bérleti szerződések paramétereit a Megbízó által részünkre átadott dokumentumok alapján vizsgáljuk, saját részre, saját tulajdoni illetőség részére történő bérbeadás, továbbá a piaci viszonyoktól bármilyen irányban jelentősen eltérő bérleti szerződéses feltételeket nem áll módunkban figyelembe venni (25/1997 PM rend. alapján).
- 16) A bérlők piaci stabilitásának vizsgálata nem képviselte feladatunk tárgyát, így egyéb, az értékelésben szereplő információ hiányában azzal az alapfeltételezéssel éltünk, hogy a bérlő(k) fizetési kötelezettségüket teljesíteni tudják.
- 17) Az értékbecslés, illetve az előzetes értékvélemény a Megrendelő felkérésére készült, az Biblio-Markt Kft. előzetes írásbeli engedélye nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei nem adhatók ki harmadik fél részére.
- 18) Az értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- 19) A Biblio-Markt Kft nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (beleértve az el nem ért hasznot, opportunity cost-ot stb.), akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- 20) Maximális kártérítési felelősségünk a vállalási díjunk mértékéig állapítható meg

**MELLÉKLETEK**

Nem hiteles tulajdoni lap – teljes másolat	Csatolva
Térképmásolat	Csatolva
Méretezett alaprajzok	Csatolva
Alapterületi kimutatás	Csatolva
Településtérkép	Csatolva
Fotók	Csatolva

8086 Felcsút, Szári út 743 Hrsz



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne – terület É-i szélé
(értékeléssel nem érintett szakasz)



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne – terület É-i szélé
(értékeléssel nem érintett szakasz)



Felcsút, Belterület, 749

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
303582/2025.06.30

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / gazdasági épület, udvar	0	2 0428	0

II. RÉSZ

9. Bejegyző határozat, érkezési idő:
303582/2025.06.30

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel, 303393/2024.07.02
apport, 304420/2024.09.02
telekegyesítés
Eredeti határozat: 304420/2024.09.02
Név: EKHO BELVEDERE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER., Váci utca 38.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30715/2/2020.01.31

Önálló szöveges bejegyzés

Fekvéshatár változás - keletkezett a 0278/27 hrsz-ú külterületi ingatlanból.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
303582/2025.06.30

Önálló szöveges bejegyzés

Telekegyesítés - területébe beleolvadt a 750 hrsz-ú ingatlan.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/141238/3 2025.09.10. 00:00:00

Telekalakítási eljárás megindítása

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/408134/4 2025.10.29. 11:40:13

Vezetékjog

Jog terjedelme: Területi mértékben meghatározott rész, 12 Négyzetméter,

A felhívást kiadó hatóság adatai: Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály
Határozat száma: FE/MMBO/03102-8/2025 - 0,4 kV-os hálózat és a biztonsági övezete által érintett terület és 22 kV-os hálózat és a BHTR állomás biztonsági övezete által érintett terület
Név: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Jogosult címe: Magyarország 9027 Győr, Kandó K. utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdonlap-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



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
Magyarország 2060 Bicske, Szent
István út 7-11.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260206/7895
2026.02.06

Oldal 1/1

Felcsút
Belterület, 751 helyrajzi szám

8086 FELCSÚT, SZÁRI UTCA 64.
Felcsút, Belterület, 751

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30715/2/2020.01.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / gazdasági épület, udvar	0	2 4006	0

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
301728/2025.03.18

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: EKHO BELVEDERE KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Jogosult címe: 1056 BUDAPEST V.KER., Váci utca 38.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30715/2/2020.01.31

Önálló szöveges bejegyzés

Fekvéshatár változás - keletkezett a 0278/29 hrsz-ú külterületi ingatlanból.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INyer/2025/141238/3 2025.09.10. 00:00:00

Telekalakítási eljárás megindítása

Az E-hiteles tulajdonlap-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



8086 FELCSÚT, SZÁRI UTCA 66.
Felcsút, Belterület, 752

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30715/2/2020.01.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / gazdasági épület, udvar	0	7282	0

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
304298/2020.11.04

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: Mészáros Lőrinc, Születési név: Mészáros Lőrinc, Születési év: 1966, Anyja neve: Szabó Margit

Jogosult címe: 8086 FELCSÚT, Fő utca 311/5.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30715/2/2020.01.31

Önálló szöveges bejegyzés

Fekvéshatár változás - keletkezett a 0278/30 hrsz-ú külterületi ingatlanból.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
300915/2024/2023.10.04

Vezetékjog

A területkimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt 2 m² területre. Engedélyező határozat száma:

FE/MMBO/00422-11/2023. (0,4 kV-os földkábel hálózat)

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

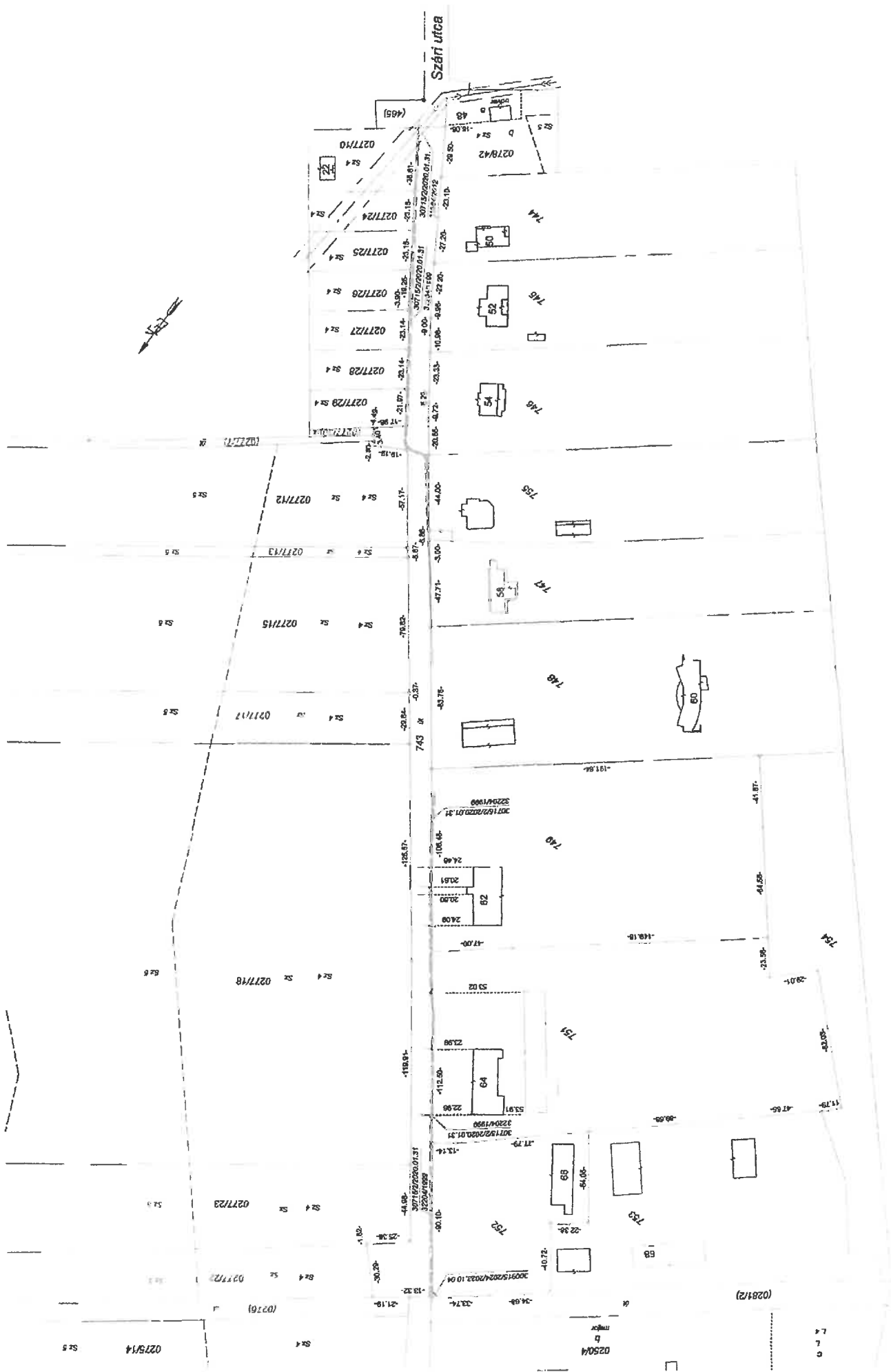
Jogosult címe: 9027 GYÓR, Kandó Kálmán utca 11-13.

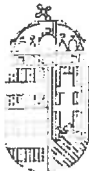
3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
INYER/2025/141238/3 2025.09.10. 00:00:00

Telekalakítási eljárás megindítása

Az E-hiteles tulajdonilap-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





Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 4.
Magyarország 2060 Bicske, Szent
István út 7-11.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260206/7895
2026.02.06

Oldal 1/1

**Felcsút
Belterület, 743 helyrajzi szám**

Felcsút, Belterület, 743

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30715/2/2020.01.31

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / saját használatú út	0	1 0455	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30715/2/2020.01.31

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1993 évi II. tv. 12/A, D §., 32368/2001.03.21
Eredeti határozat: 32368/2001.03.21
Név: FELCSÚT KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: Magyarország 8086 Felcsút, Fő utca 75.

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30715/2/2020.01.31

Távvezetési szolgalmi jog

819 m²-re.
Eredeti határozat: 32204/1999/1998.05.26
Név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 1013 BUDAPEST, Krisztina körút 55

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30715/2/2020.01.31

Vezetékjog

A területkimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt területre. Engedélyező határozat száma: VII-S-001/02281-3/2012. (20 kV-os légvezetékes közcélú hálózat)
Eredeti határozat: 35984/2012.07.18
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30715/2/2020.01.31

Önálló szöveges bejegyzés

Fekvéshatár változás - keletkezett a 0274 hrsz-ú külterületi ingatlanból.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INyer/2025/141238/3 2025.09.10. 00:00:00

Telekalakítási eljárás megindítása

Az E-hiteles tulajdonilap-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

8086 Felcsút, Szári út 743 Hrsz



ingatlan felszíne



ingatlan felszíne

Munkaszám: TA-16/2025

Adatszolgáltatás irat száma: 2/408/2025

TELEKALKITÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 743, 749, 751 és a 752 helyrajzi számú földterületek összevonása

Méretarány=1:2000

Rajzi rész lásd a mellékletben!

A 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján:

2.5. A telekalkitással érintett 743 helyrajzi számú földterületen bejegyzett jogok:

Távvezetési szolgáltatási jog:

Jogosult: MÁGYAR TELEKOM TÁVKÖZLESI NYILVÁNOSSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (1013 BUDAPEST Krisztina körút 55.)
bejegyző határozat száma: 30715/2020.01.31

Vezetéki jog:

Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (9027 GYŐR Konradó Kálmán utca 11-13.)
bejegyző határozat száma: 30715/2020.01.31

A telekalkitással érintett 749 helyrajzi számú földterületen bejegyzett jogok:

Távvezetési szolgáltatási jog:

Jogosult: MÁGYAR TELEKOM TÁVKÖZLESI NYILVÁNOSSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (1013 BUDAPEST Krisztina körút 55.)
bejegyző határozat száma: 30715/2020.01.31

A telekalkitással érintett 751 helyrajzi számú földterületen bejegyzett jogok:

Távvezetési szolgáltatási jog:

Jogosult: MÁGYAR TELEKOM TÁVKÖZLESI NYILVÁNOSSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (1013 BUDAPEST Krisztina körút 55.)
bejegyző határozat száma: 30715/2020.01.31

A telekalkitással érintett 752 helyrajzi számú földterületen bejegyzett jogok:

Vezetéki jog:

Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (9027 GYŐR Konradó Kálmán utca 11-13.)
bejegyző határozat száma: 30715/2020.01.31

2.6. A telekalkitással érintett telken nincs bontás alatt álló épület.

2.9. A telekalkitással érintett földterületek beépítési szabályai:

Hrsz	Változás előtt		Változás után		Beépítési százalék
	Földterület terület	Épületek alapterülete	Felújítás területe	Épületek alapterülete	
743	1 0455 m ²	0 m ²	743	9709 m ²	0,0 %
749	2 0428 m ²	584 m ²	749	2 0639 m ²	2,8 %
751	2 4006 m ²	1571 m ²	751	2 4389 m ²	6,4 %
752	7282 m ²	462 m ²	752	7434 m ²	6,2 %

A telekalkitást a/2025 számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási végzettel együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Dr. FÜGEDY K. SÁNDOR
okl. földmérési-tervezési mérnök,
BHM. I.sz.: 11562, MMK. 01-12569 Gb-T
3/16 30 292 32 78 / e-mail: fuqedy@szk.hu
2003 Solyomok, Kálvária utca 25.

Átszámlázás, 2025. július 11.

Dr. Egervölgyi Csaba
kérelmező

Jóváíró ig. sz.: 11562

Személygyógyászati Pál
Kórház és Rehabilitációs Központ
1043 Budapest, Kálvária utca 25.

Személygyógyászati Pál
minőségügyi igazgató
Jóváíró ig. sz.: 7411
tgy. rend. nft. sz.: 1961/2006
P.H.

Előnyváltás Kft.
 (3811 Alsóvárdász, Kossuth Lajos utca 41.)
 A munkavégző neve

Felcsúti község
 Belsőterület

Munkaszám: 14-16/2025

Adatszolgáltatás Iktatószám: 24082025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 743, 749, 751 és a 752 helyrajzi számú földészleletek telekhatár-rendezéséről

Méretarány= 1:2000

Rajzi részt látát a műföldrajzi

Psz.	Címbeosztások		Hsz.	Címbeosztások	
	Y	X		Y	X
1	614715	233856	749	614587	234050
2	614658	233893	749	614606	233950
3	614560	233863	751	614537	233969

Hsz.	Változás előtti állapot		Változás utáni állapot		Mégjelölés
	Alrészlet	Terrület	Alrészlet	Terrület	
	AK	ha.m ²	AK	ha.m ²	
743	AK	1.0455	743	0.9709	0.00
749	AK	2.0428	749	2.0639	0.00
751	AK	2.4006	751	2.4389	0.00
752	AK	0.7282	752	0.7434	0.00
Összesen:		6.2171	Összesen:		6.2171

A vázrajz méretei levételre nem alkalmas.

A telekhatár-rendezés akaratunknak megfelelően történt.

Alsóvárdász, 2025. július 11.

Dr. Egődi Csaba
 A.K. Földmérési és Tervezési Iroda
 1048 Budapest, Károlyi új köz 113/62-609 GD-1
 Tel: 30 582 52 71, e-mail: info@akfido.hu
 2083 Solyom, Kőbányai utca 23.

Szentgyörgyvölgyi Pál

Szentgyörgyvölgyi Pál
 Szentgyörgyvölgyi Pál
 művelésügyi tanácsadó főosztály
 földmérési sz. sz.: 7411
 Ing. rend. mta. sz.: 1961/2006

A helyrajzi számok és a területszámítás helyes. Ez a záradék a helyrajzi számból egy évig hatályos.

Ricska, 2025. hó. nap.

P.H.

szabadkold

ing.rend.mta.szám

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 525 4128



Felcsút, Magyar Sándor utca

Eladó lakóvezetési telek

Ár

9,80 millió Ft

19,210 ezer €

Telekterület

767 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Felcsúton Magyar Sándor utcában eladó egy Lke-2 besorolású 30%-ban beépíthető belterületi telek.

övezeti besorolása: Lke-2. Beépíthetőség: 30%, szabadon álló építési mód. Legkisebb zöldfelület mértéke 50 %. Engedélyezett maximum építménymagasság: 4,5 m.

Villany telekhatáron belül
Víz/Gáz kb 500 méterre.
Telekméret 767 m²

Közművek: villany a telken

Teljesen körbe kerített

Nyugodt, élhető környezet

A telek mérete és beépíthetősége lehetőséget ad egy tágas családi otthon kialakítására, kerttel, garázzsal. Befektetésnek is kiváló választás.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35144524>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott

Felcsút belterület 743 hrsz.

Felcsút belterület 749 hrsz.

Felcsút belterület 751 hrsz.

Felcsút belterület 752 hrsz.

alatt felvett ingatlanok telekalakítással vegyes adásvétele vonatkozásában

Felcsút Községi Önkormányzat - Eladó

(a továbbiakban: „Eladó”)

és

EKHO BELVEDERE Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Mészáros Lőrinc ügyvezető - Vevő

és Mészáros Lőrinc – Vevő,

(a továbbiakban: „Vevők”)

között.

Készítette:

TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Felcsút Községi Önkormányzat** (székhely: 8086 Felcsút, Fő utca 75., adószáma: _____, statisztikai számjele: _____, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): _____, törzsszáma: _____, képviseli: Mészáros László polgármester) – **Eladó** (a továbbiakban: Eladó),

másrészről: **EKHO BELVEDERE Korlátolt Felelősségű Társaság** (Nyilvántartott cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cégjegyzékszám: 01-09-388692, Adószám: _____, statisztikai számjele: _____, (Képviseli: Mészáros Lőrinc ügyvezető (szül.: _____, c. szül. hely, idő: _____, an.: _____, adóazonosító jel: _____, lakcíme: 8086 Felcsút, Fő utca 75., 1056 Budapest, Váci utca 38. szám alatti székhelyű gazdasági társaság – **Vevő 1** (a továbbiakban: Vevő 1),

továbbá: **Mészáros Lőrinc** (szül.név: Mészáros Lőrinc, szül. hely, idő: _____, an.: _____, személyi azonosító: _____, adóazonosító jele: _____, állampolgársága: magyar) 8086 Felcsút, _____ szám alatti lakos – **Vevő 2** (a továbbiakban: Vevő 2), (a Vevő 1 és Vevő 2 a továbbiakban együttesen: **Vevők**, együttesen: **Szerződő felek, Felek**)

között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ A szerződő felek rögzítik, miszerint **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, a Felcsút belterület 743 hrsz alatt felvett, 10.455 m² alapterületű, „Kivett saját használatú út” megnevezésű ingatlan. (Ingatlan I.)**

1.1./ A szerződő felek rögzítik, miszerint a **Vevő 1 – EKHO BELVEDERE Korlátolt Felelősségű Társaság – 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Felcsút belterület 749 hrsz alatt felvett „Kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű 20.428 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan II.)**

1.2./ A szerződő felek rögzítik, miszerint a **Vevő 1 – EKHO BELVEDERE Korlátolt Felelősségű Társaság – 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Felcsút belterület 751 hrsz alatt felvett „Kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű, természetben a 8086 Felcsút, Szári utca 64. szám alatti, 24.006 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan III.)**

1.2/A. A szerződő felek rögzítik, miszerint a **Vevő 2 – Mészáros Lőrinc – 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Felcsút belterület 752 hrsz alatt felvett „Kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű, természetben a 8086 Felcsút, Szári utca 66. szám alatti, 7.282 m² alapterületű ingatlan. (Ingatlan IV.)**

(együttesen: „Ingatlanok”)

1.3./ A szerződő felek, az ingatlanok _____ napján lekért, INYER/TULLAP/_____ ügyszámú e-hiteles tulajdoni lap másolatainak (szemle) adatai szerint rögzítik, miszerint,

- a tulajdoni lapokon **elintézetlen széljegy nincs feltüntetve,**

- **Ingtatlan I. (743 hrsz)** tulajdoni lapjának III. Rész bejegyzései között a Telekalakítási eljárás megindítása (INYER/2025/141238/3, 2025.09.10.) bejegyzés szerepel. Továbbá távvezetéki szolgalmi jog (Magyar Telekom Nyrt.) és vezetékjog (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) került bejegyzésre. Ezen felül az ingatlan per és tehermentes.
- **Ingtatlan II. (749 hrsz)** tulajdoni lapjának III. Rész bejegyzései között a Telekalakítási eljárás megindítása (INYER/2025/141238/3, 2025.09.10.) és a Telekegyesítés, továbbá a Vezetékjog (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) került bejegyzésre. Ezen felül az ingatlan per és tehermentes.
- **Ingtatlan III. (751 hrsz)** tulajdoni lapjának III. Rész bejegyzései között a Telekalakítási eljárás megindítása (INYER/2025/141238/3, 2025.09.10.) szerepel. Ezen felül az ingatlan per és tehermentes.
- **Ingtatlan IV. (752 hrsz)** tulajdoni lapjának III. Rész bejegyzései között a Telekalakítási eljárás megindítása (INYER/2025/141238/3, 2025.09.10.) és a Vezetékjog (E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.) került bejegyzésre. Ezen felül az ingatlan per és tehermentes.

1.4./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket miszerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvt.) 14. § (2) bekezdése alapján lekért, INYER/TULLAP/_____ ügyszámú e-hiteles tulajdoni lap másolat (szemle) tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal, azonban az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. A szerződő felek a tárgybani ingatlanok e-hiteles tulajdoni lap másolatait és az azokban foglaltakat a jelen szerződés megkötésekor elfogadják.

1.5./ A jelen szerződés adás-vételre vonatkozó tárgyaként a szerződő felek az Ekvivalens Kft. (3811 Alsóvadász, Kossuth Lajos utca 41.) / Dr. Égető Csaba földmérő (ig.sz.: 11562) által TA-16/2025 munkaszámon készített, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által 640830/2025 számon záradékolt változási vázrajz és térképkimutatáson megjelölt

- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan 211 m² területű földrészletét a Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.) javára,
- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan 383 m² területű földrészletét a Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) javára,
- és a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan 152 m² területű földrészletét a Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) javára jelölik meg.

Mely földrészletek megszerzésével egyidejűleg a szerződő felek rendelkeznek az Ingatlanok telekalakításáról is.

II.

AZ ÁTRUHÁZÁSRA IRÁNYULÓ NYILATKOZAT, VÉTELÁR, TELEKHATÁRRENDEZÉS (TELEKALAKÍTÁS),

A Felek rögzítik, hogy Felcsút Községi Önkormányzat Képviselőtestülete a _____ számú határozatával döntött jelen szerződés elfogadásáról és felhatalmazást adott a Polgármester részére annak aláírására.

2.1/ A Szerződő felek rögzítik, hogy a rendelkezésükre álló, az Ekvivalens Kft. / Dr. Égető Csaba földmérő által TA-16/2025 munkaszámon készített, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által záradékolt változási vázrajznak megfelelően,

- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett és a szomszédos, a Vevő 1 1/1 arányú tulajdonát képező Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.) alatt felvett ingatlan közös határszakasza módosításra kerül, akképpen, miszerint a Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.) alatt felvett ingatlan 211 m² földrészlettel bővül a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan terhére,

- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett és a szomszédos, a Vevő 1 1/1 arányú tulajdonát képező Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) alatt felvett ingatlan közös határszakasza módosításra kerül, akképpen, miszerint a Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) alatt felvett ingatlan 383 m² földrészlettel bővül a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan terhére,
- továbbá a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett és a szomszédos, a Vevő 2 1/1 arányú tulajdonát képező Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) alatt felvett ingatlan közös határszakasza módosításra kerül, akképpen, miszerint a Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) alatt felvett ingatlan 152 m² földrészlettel bővül a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan terhére.

A szerződő felek rögzítik, hogy a fenti telekalakítást követően az érintett ingatlanok adatai az alábbiak szerint alakulnak:

Telekalakítás előtt	Telekalakítást követően
<p>Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.)</p> <p>Felcsút Községi Önkormányzat Eladó 1/1 arányban Terület: 10.455 m² Megjelölés: „Kivett saját használatú út”</p>	<p>Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.)</p> <p>Felcsút Községi Önkormányzat Eladó 1/1 arányban Terület: 9.709 m² Megjelölés: „Kivett saját használatú út”</p>
<p>Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.)</p> <p>EKHO BELVEDERE Kft. Vevő 1 1/1 arányban Terület: 20.428 m² Megjelölés: „Kivett gazdasági épület, udvar”</p>	<p>Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.)</p> <p>EKHO BELVEDERE Kft. Vevő 1 1/1 arányban Terület: 20.639 m² Megjelölés: „Kivett gazdasági épület, udvar”</p>
<p>Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) 8086 Felcsút, Szári utca 64. EKHO BELVEDERE Kft. Vevő 1 1/1 arányban Terület: 24.006 m² Megjelölés: „Kivett gazdasági épület, udvar”</p>	<p>Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) 8086 Felcsút, Szári utca 64. EKHO BELVEDERE Kft. Vevő 1 1/1 arányban Terület: 24.389 m² Megjelölés: „Kivett gazdasági épület, udvar”</p>
<p>Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) 8086 Felcsút, Szári utca 66. Mészáros Lőrinc Vevő 2 1/1 arányban Terület: 7.282 m² Megjelölés: „Kivett gazdasági épület, udvar”</p>	<p>Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) 8086 Felcsút, Szári utca 66. Mészáros Lőrinc Vevő 2 1/1 arányban Terület: 7.434 m² Megjelölés: „Kivett gazdasági épület, udvar”</p>

2.3./ A fentiekre figyelemmel az Eladó eladja, míg a Vevők megvásárolják

- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) ingatlanak, a mellékelt változási vázrajz szerinti 211 m² földrészletét, a Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő Testületének _____ számú határozatában megállapított vételáron, azaz mindösszesen 4.808.310,-Ft (azaz négymillió-nyolcszáznyolcezer-háromszázötven forint) vételár ellenében, a Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.) javára – Vevő 1 részére,
- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) ingatlanak, a mellékelt változási vázrajz szerinti 383 m² földrészletét, a Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő Testületének _____ számú határozatában megállapított vételáron, azaz mindösszesen 8.727.882,-Ft (azaz nyolcmillió-hétszázhuszonhétézer-nyolcszáznyolcvankettő forint) vételár ellenében, a Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) javára – Vevő 1 részére,

- **a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.)** ingatlanak, a mellékelt változási vázrajz szerinti 152 m² földrészletét, a Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő Testületének számú határozatában megállapított vételáron, azaz mindösszesen 3.463.808,-Ft (azaz hárommillió-négyszázhatvanháromezer-nyolcszáznyolc forint) vételár ellenében, a Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) javára – Vevő 2 részére.

A vételár ÁFÁ-t nem tartalmaz, miután az ügylet az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 86. § (1) bekezdés l) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól, tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező földrészlet az ingatlan-nyilvántartásban „Kivett saját használatú út” megjelöléssel szerepel, és az nem minősül építési teleknek.

2.4./ A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevők a teljes, 17.000.000,-Ft (azaz tizenhétmillió forint) összegű vételárat a jelen szerződés aláírásának napján fizetik meg átutalással, az Eladó által megjelölt alábbi bankszámlaszámra:

Eszert a Vevők átutalással:

- Vevő 1 – EKHO BELVEDERE Kft. – részéről összesen 13.536.192,-Ft (azaz tizenhárommillió-ötszázharminchatezer-százkilencvenkettő forint) összeget (a 749 hrsz-re eső 4.808.310,-Ft és a 751 hrsz-re eső 8.727.882,-Ft összege) fizet meg a Felcsút Községi Önkormányzat MBH Bank Nyrt. pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlaszámra.
- Vevő 2 – Mészáros Lőrinc – részéről összesen 3.463.808,-Ft (azaz hárommillió-négyszázhatvanháromezer-nyolcszáznyolc forint) összeget fizet meg a Felcsút Községi Önkormányzat MBH Bank Nyrt. pénzügyintézetnél vezetett számú bankszámlaszámra.

2.5./ A teljes vételár megfizetését az aláírás napján teljesített átutalás igazolja, amelynek megtörténtét Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri. Az átutalás a célszámlára feltétlenül és visszavonhatatlanul teljesült.

III. BIRTOKBA ADÁS

3./ A szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó a jelen szerződés tárgyát képező földrészleteket a teljes vételár megfizetésére tekintettel, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevők birtokába adja. A Vevők a birtokba lépéssel egyidejűleg viselik a megszerzett földrészletekkel kapcsolatos terheket, húzzák az azokból folyó hasznokat, valamint viselik a felmerült kárveszélyt is. A földrészleteken külön közüzemi mérőóra nem került bevezetésre.

IV. SZAVATOSSÁG

- 4./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőket arról, hogy az 1.3. pontban foglaltakon kívül az Ingatlan I. (743 hrsz) per, teher és igény mentes az ott feltüntetett terheken kívül, így a Vevők tehermentes tulajdonszerzésének akadálya nincs, egyebekben Eladó szavatol, hogy a jelen szerződés megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági ítéletet vagy végzést, amelyben az Eladó félként szerepel, vagy amely az Eladó vagyontárára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vonatkozik. Az Ingatlanok vonatkozásában közüzemi vagy köztartozás nem áll fenn.
- 4.1./ Az Eladó szavatol azért, hogy a Vevők a Vázrajz szerint meghatározott földrészleteket, korlátozásoktól mentesen jogosultak használni, más, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők zavarásmentes birtoklását és használatát akadályozná, avagy kizárná.
- 4.2./ A Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földrészleteket megtekintették, azok állapotával tisztában vannak, azokat ismerik, a vételár megállapítása során a felek figyelembe

vették az Ingatlanok állapotát, a településen kialakult forgalmi értéket, így azok vételára a forgalmi értékükkel teljes mértékben arányos, és a szerződő felek az ingatlanrészek vételárát jelenlegi állapotukhoz mérten értékarányosnak találták.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ NYILATKOZATOK

5./ A szerződő felek - a vételár teljes megfizetésére figyelemmel - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 32. § (1) és (3) bekezdésére, valamint 35. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel – jogi képviselőjük útján - közösen kérik a Tisztelt Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a jelen szerződés mellékletét képező, az Ekvivalens Kft. / Dr. Égető Csaba földmérő által TA-16/2025 munkaszámon készített, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által 640830/2025 szám alatt záradékolt változási vázrajznak, valamint a jelen okiratban írtaknak megfelelően

- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett és a szomszédos, a Vevő 1. 1/1 arányú tulajdonát képező Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.) alatt felvett ingatlan közös határszakasza módosításra kerüljön, akképpen, miszerint a Felcsút belterület 749 hrsz. (Ingatlan II.) alatt felvett ingatlan 211 m² földrészlettel bővül a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan terhére, telekhatárrendezés jogcímén.
- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett és a szomszédos, a Vevő 1. 1/1 arányú tulajdonát képező Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) alatt felvett ingatlan közös határszakasza módosításra kerüljön, akképpen, miszerint a Felcsút belterület 751 hrsz. (Ingatlan III.) alatt felvett ingatlan 383 m² földrészlettel bővül a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan terhére, telekhatárrendezés jogcímén.
- a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett és a szomszédos, a Vevő 2 1/1 arányú tulajdonát képező Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) alatt felvett ingatlan közös határszakasza módosításra kerüljön, akképpen, miszerint a Felcsút belterület 752 hrsz. (Ingatlan IV.) alatt felvett ingatlan 152 m² földrészlettel bővül a Felcsút belterület 743 hrsz. (Ingatlan I.) alatt felvett ingatlan terhére, telekhatárrendezés jogcímén.

5.1./A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 32. § (1) és (3) bekezdésére, valamint 35. § (1) bekezdés g) pontjára figyelemmel – jogi képviselőjük útján - közösen kérik a Tisztelt Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy a telekalakítás során az Ingatlanok adataiban (területeiben és így tulajdonában) történt változások, az ingatlan-nyilvántartásban telekhatárrendezés jogcímén, átvezetésre kerüljenek.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6./ A Szerződő Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, illetve az illetékes Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya előtti teljes körű ügyintézésrel, Császár Ügyvédi Irodát (székhely: 2800 Tatabánya Komáromi utca 16., képviseli: Dr. Császár László ügyvéd - KASZ: 36058319 - továbbiakban: „megbízott”) bízzák meg, illetve adnak meghatalmazást számára, aki a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződés elkészítésének ügyvédi költségeit és az igazgatási szolgáltatási díjat a Vevők viselik. A szerződő felek tudomásul veszik, és elfogadják, hogy az eljáró ügyvéd megbízása kiterjed a földhivatal előtti teljes körű eljárásra és ügyintézésre illetve a földhivatali határozat átvételére is. A földhivatal, a határozatot, a megbízott ügyvéd részére kézbesíti, aki azt az azonosító adatlapon megadott e-mail címre, szkennelve, „pdf” formátumban továbbítja és a határozatot eredetiben az ügyre vonatkozó iratai között őrzi meg, azt részükre külön nem postázza ki, hanem bármely szerződő fél kérélmé esetén, székhelyén eredetiben adja át. A Tulajdonszerzők a NAV B400 nyomtatványt az ingatlan -

nyilvántartási eljárásban történő felhasználásra a meghatalmazott ügyvéd részére átadták, és felhatalmazták, hogy azt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa, képviselőként kitöltse.

6.1./A megbízott tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmossás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozásának megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek és képviselőik adatai vonatkozásában. A felek rögzítik, hogy a megbízott a pénzmossás megelőzésére vonatkozó jogszabály rendelkezéseinek megfelelően, a felek és képviselőik azonosítását elvégezte, személyazonosságukról meggyőződött, és azt a szerződésben szereplő személyi adatokkal egyezőnek találta. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a megbízott a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-alapján, a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt köteles a szerződő felek személyi adatait a jelen okirat és mellékletei elkészítése körében az ügylethez szükséges mértékben megismerni, és az okmányokban foglalt adatok ellenőrzését a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. tv. rendelkezései szerint, (JÜB) adatigénylés útján elvégezni. A Szerződő felek jelen okirat aláírásával hozzájárulunk ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szabályai szerinti ügyfél-átvilágítás során a bemutatott okiratainkról fénymásolatot készítsen, és az adatainkat az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. rendeletében (GDPR) írtak szerint kezelje, azzal, hogy az adatkezelés célja és jogalapja és célja a szerződés teljesítése.

6.2./A megbízott tájékoztatást nyújtott az ügyfelek részére az Üttv.45.A.§ alapján a 2010. évi CXXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

A Vevők kijelentik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvényben foglalt vagyonszerzési illeték megfizetésének kötelezettségéről tudomással bírnak. A szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen szerződéshez kapcsolódó adó- és illetékkezdmény igénybevehetőségének szabályairól, az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről. Az eljáró ügyvéd jelen megbízása, nem terjed ki az adó és illeték mértékének meghatározására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, vagy adóoptimalizációra.

6.4./A szerződő felek rögzítik, hogy Eladó a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott Helyi Önkormányzat (jogi személy), jelen adásvételi szerződés megkötésére és aláírásának alapja Felcsút Községi Önkormányzat Képviselő Testületének _____ számú határozata. A Vevő 1 Magyarországon bejegyzett korlátolt felelősségű társaság, a Vevő 2 magyar természetes személy. Az Eladó képviselője kijelenti, hogy az Eladó képviselőként önálló aláírási joggal rendelkezik és képviselheti az Eladót a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos jelen és jövőbeni ügyintézésben.

6.5./Ha jelen szerződés feltételeinek bármelyike érvénytelenné válik, az érvénytelenség jogkövetkezményeit a Megállapodásnak kizárólag az érvénytelenséggel érintett részére kell alkalmazni, azonban az érvénytelenséggel nem érintett részek hatályban maradnak. Az érvénytelenné váló részt Felek kötelesek olyan rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legközelebb áll Felek eredeti szándékához. A szerződés részbeni érvénytelensége esetén az egész szerződés akkor dől meg, ha feltehető, hogy Szerződő Felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

6.6./A szerződő felek rögzítik, hogy a fenti tartalmú szerződés valamennyi rendelkezéseit, az eljáró, megbízott ügyvéddel áttekintették, azt együtt értelmezték, azzal kapcsolatosan valamennyi kérdésükre a megbízott a szerződés aláírását megelőzően válaszolt, így a szerződés teljes tartalma, és az azzal, illetve annak teljesítésével kapcsolatos minden lényeges körülmény, a felek számára ismert.

6.7./A felek rögzítik, hogy jelen szerződésre figyelemmel, ügyleti szándékukat és akaratukat, a megbízott ügyvéd pontosan és hűen foglalta okiratba, és a szerződés teljesítése körében a felek jogairól és kötelezettségeiről a teljes körű tájékoztatást megadta. A felek rögzítik, hogy jelen szerződést a külön

megbízási szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében egyben **ügyvédi megbízás és tényvázlatnak** is tekintik, így annak külön elkészítését nem igénylik.

- 6.8./A jelen szerződés tartalmazza a szerződő felek közötti megállapodás valamennyi feltételét. A szerződés aláírásával egyben hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a szerződő felek a szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:87. §-a szerinti **teljességi záradéknak** minősül.
- 6.9./A jelen szerződés csak valamennyi fél aláírásának napján lép hatályba.
- 6.10./A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.
- 6.11./A jelen szerződés 9 (kilenc) számozott oldalból és 5 (öt) lapból áll, melyet a szerződő felek, mint **akarataikkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag** – mivel annak minden példánya olyan módon került összefűzésre, hogy az az **okirat sérelme nélkül nem megbontható**, a 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel **kizárólag az utolsó oldalon – aláírják a szerződést készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.**

Felcsút, 2026. _____

Felcsút Községi Önkormányzat
Képv.: **Mészáros László István** polgármester
Eladó

Alulírott **Dr. Császár László ügyvéd (KASZ: 36058319)** a jelen okiratot **ellenjegyzem Felcsúton, 2026. _____, _____ napján.** Az Üttv. 44. §-a alapján a jelen okirat ellenjegyzésével igazolom, hogy az okirat az aláíró abban kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelelő, az okiratot aláíró személy előttem, saját kezűleg írta alá.

Felcsút, 2026. _____

Mészáros Lőrinc
Vevő 2.

EKHO Belvedere Kft.
Képv.: **Mészáros Lőrinc** ügyvezető
Vevő 1.

Alulírott **Dr. Császár László ügyvéd (KASZ: 36058319)** a jelen okiratot **ellenjegyzem Felcsúton, 2026. _____, _____ napján.** Az Üttv. 44. §-a alapján a jelen okirat ellenjegyzésével igazolom, hogy az okirat az aláíró abban kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelelő, az okiratot aláíró személy előttem, saját kezűleg írta alá.

Záradék:

A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi:

- Az **Ekvivalens Kft. / Dr. Égető Csaba földmérő** által TA-16/2025 munkaszámon készített, a **Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.** által 640830/2025 számon záradékolt változási vázrajz felek és képviselőik által aláírt példánya.

Jogi Szignalizáció:

Pénzügyi ellenjegyzés:

TERVEZET

