

E L Ő T E R J E S Z T É S
Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. október 22-i rendkívüli ülésének
2. napirendi pontjához

Tárgy: Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk tulajdonában áll a Szár 425 hrsz.-ú (1400 m²) kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan még 1992-ben került az önkormányzatunk tulajdonába, jelenleg nem hasznosítjuk, korábbi hasznosításáról sem tudunk.

Az Ingatlan gyakorlatilag egy beépítetlen terület, az egykori gazdasági épületnek csak az alapja és a szomszédos telekhatáron álló fala áll.

Az Ingatlan nem rendelkezik közvetlen közúti kapcsolattal, megközelítése csak a szomszédos ingatlanokon keresztül lehetséges. Az Ingatlanl-re a közművek nem lettek bevezetve.

Az Ingatlan Lf2 (falusias lakóterület) építési övezetbe tartozik, ahol a beépítettség maximális mértéke 25 %, a megengedett építménymagasság 5 méter, a kialakítható legkisebb teleknagyság 1000 m².

Mivel az Ingatlanl nem rendelkezik közúti kapcsolattal, ezért annak beépítése önmagában nem lehetséges, viszont a szomszédos ingatlanok bármelyikével összevonva akár beépíthetővé is válhat.

Az Ingatlan az önkormányzat forgalomképes, üzleti vagyonába tartozik, közfeladat ellátását nem szolgálja.

Az Ingatlanra értékebecslést (1. melléklet) rendeltünk Szabó Bakos György igazságügyi ingatlan-értékebecslővel, aki az Ingatlan értékét 3.000.000.- Ft-ban állapította meg. Önkormányzatunk ezen ár alatt nem értékesítheti az ingatlant, magasabb összegben azonban igen.

Az Ingatlan a szomszédos ingatlanokkal összevonva beépíthető telekké válhat, amely által értéke is növekedhet.

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján mentes az általános forgalmi adó alól, mert az ingatlan nem beépített és nem minősül építési teleknek, mert nem éri el a helyi építési szabályzatban előírt legkisebb teleknagyságot, az 1000 m²-t.

A Szár 425 hrsz.-ú ingatlan az önkormányzat üzleti vagyonába tartozik, értékesítésének nincs jogi akadálya.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) - (2) bekezdése szerint:

*„(1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében **törvényben** vagy **a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti** nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak*

versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni **természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.**"

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2026. évben **25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték** képezi.

Az Önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 6. § (1) bekezdés szerint a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik – egyebek mellett – ingatlan értékesítésre kijelölése, értékesítése.

Az Ör. 10. §-a szerint:

„10. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló vagyont értékesíteni, a vagyon használatát és a hasznosítás jogát átengedni **fő szabályként értékebecsléssel megalapozottan, csak versenytárgyalás útján** a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő **üzleti vagyont, ha annak értéke a 25 M Ft-ot nem haladja meg, nem kötelező versenytárgyalás útján értékesíteni.** Az önkormányzati üzleti vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve bármely módon történő hasznosítása esetén a 25 millió Ft értékhatárt elérő vagy azt meghaladó vagyontárgy esetében csak versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet. A versenyeztetés részletes eljárási rendjét az 1. melléklet tartalmazza.

(3) Az Önkormányzat a vagyontárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét

a) ingatlanvagyon és ingó vagyon esetén **legalább a könyv szerinti nyilvántartás alapján,**

b) vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi értékebecslés, vagy üzleti értékelés, illetve ezek felülvizsgált változata alapján,

c) értékpapír esetén a névérték alapján kell meghatározni.”

Az Ingatlan értéke a könyv szerinti nyilvántartás alapján a fenti értékebecslésben meghatározott 3 M Ft.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint:

„Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - **az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése szerint: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a **13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.**”

A fentiek alapján 5 M Ft értékig nem illeti meg az államot elővásárlási jog.

Értékesítési szándék esetén az értékebecslést felül kell vizsgáltatni, mert az 2026. augusztus 31-ig volt érvényes. Az értékesítés elhatározását követően meg kell határozni, hogy milyen eljárásban kívánjuk értékesíteni.

Az Ör. 1. melléklete szerinti versenyeztetési szabályzat szerinti versenytárgyalásos eljárást tartom célszerűnek, zártkörű eljárásban (csak az Ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak meghívásával).

Az Ingatlan értékesítéséből befolyó vételárból más, fejlesztési célú ingatlanvásárlást vagy más ingatlanjaink fejlesztését (pl. Marosi és Vénosz utcák építési telkei) tudnánk finanszírozni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan értékesítéséről döntést hozni szíveskedjen.

A határozati javaslat elfogadásához a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 50. §-a és az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2024. (XI.14.) önkormányzati rendelet 39. § f) pontja alapján **minősített többség** szükséges, amelyhez – figyelemmel az Mötv. 47.§ (2) bekezdésére – az önkormányzati képviselők több mint felének igen szavazata szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot támogatni szíveskedjen.

Szár, 2026. október 20.


Bánfi Zoltán
alpolgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) határozata a Szár 425 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Szár Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Szár 425 hrsz.-ú ingatlant értékesítésre kijelöli, és felkéri a polgármestert az értékesítésre vonatkozó zártkörű versenytárgyalási eljárás lefolytatására azzal, hogy az ajánlatokat a képviselő-testület bírálja el.

Határidő: 2027 januári ülés

Felelős: Fenyvesi Szabolcs polgármester

Szabó Bakos György
igazságügyi ingatlanszakértő
Eng.sz.: 5545
8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 13.
Adószám: 72025013-1-27
EV: 20690288

Száma: 18/2026

SZÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL			
Érk.:	2026 MAJ 22	Szám:	24/1240
Ikt.:	2026 MAJ 26	Szám:	24/791-1
Ül.:	Dv-39.	Mell.:	

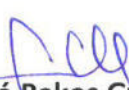
IGAZSÁGÜGYI MÉRNÖKSZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szár, belterületi 425 hrsz-ú alatti ingatlan forgalmi értékéről.



Székesfehérvár, 2026. május 20.

Készítette:


Szabó Bakos György

okl. építőmérnök

ép. igazságügyi szakmérnök

igazságügyi ingatlan-értékbecselő

Levelezési cím: 8074. Csókakő, Kossuth Lajos u. 7.

mobil: 06/30-430 8680; email: szabob55@gmail.com

1. Előzmények:

A Fejér Vármegyei Szár Község Önkormányzata részéről Fenyvesi Szabolcs polgármester úr felkért a település belterületén lévő 425 hrsz-ú ingatlan vizsgálatára és ennek során a jelenlegi forgalmi érték megállapítására.

Az értékelés célja: Szár község belterületén lévő kivett beépítetlen terület, gazdasági épület megnevezésű ingatlanak a jelenlegi, reális, piaci forgalmi értékének a megállapítása.

A Szár belterületi 425 hrsz-ú ingatlan helyszíni felmérését és szemrevételezését 2026. április 22.-én tartottam meg, amelyen részt vettek:

- Fenyvesi Szabolcs polgármester,
- Taksz Róbert.

Az értékelésre kerülő ingatlan jellemző paramétereit részletesen vizsgáltam annak az érdekében, hogy a forgalmi értékkel kapcsolatos megállapításokat megtegyem.

A kérdéses ingatlan forgalmi értékének megállapítását Szár községre jellemző szabadforgalmi értékesítésekkel történő összehasonlítás, mint értékelési módszer szerint végeztem.

A hozamérték szerinti, továbbá a nettó-pótlási költség elve szerinti ingatlanértékelési módszert nem alkalmaztam.

Összehasonlítási adatokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fejér Megyei Adó- és Vámigazgatóságától szereztem be 8029368167 iktatószám alatt, amelynek a kivonata a jelen szakvélemény melléklete. Ugyancsak mellékelem a szakértői adatszolgáltatási kérelmemet is.

A forgalmi érték megállapításakor vizsgálati szempontként jelentkezett:

- Földrajzi adottság, közlekedési kapcsolatok.
- Települési szerepkör, kistérségi feladat.
- Infrastrukturális helyzet, kiemelten közművek.
- Az ingatlan jellege, fekvése, tájolása, beépítési módja.
- Ingatlanfejlesztési lehetőségek.

Nyilatkozom, hogy a szakértői függetlenséggel rendelkezem, mivel az érintettekkel rokoni és egyéb üzleti kapcsolatom nincs.

A feladat ellátása során talajmechanikai feltárást és környezetvédelmi (-szennyezési) vizsgálatot és feltárást nem végeztem.

Vizsgálataim alapján az alábbiak rögzítését tartom fontosnak:

2. Az ingatlan adatai, adottságai:

2.1. Ingatlannyilvántartási adatok:

A Bicskei Járási Földhivatal nyilvántartásában a Szár község belterületi 425 hrsz alatt 1.400 m² területtel szerepel, kivett gazdasági épület, udvar megjelöléssel.

Címe: 2066. Szár, 425 hrsz

Tulajdonos és az ingatlan terhei a melléklet szerinti tulajdoni lappal egyező.

2.2. Az ingatlan környezete, fekvése, megközelítése, ellátottsága:

Szár község, Fejér Vármegye északi részén a 100-as út mellett, Bicske és Tatabánya között található. A település kistérségi szempontból nem jelentős, térségközponti szerepe nincsen.

A település lakossága az 1700 fő körüli.

Közlekedési kapcsolata meghatározó módon a Bicske, Budapest, illetve Tatabánya irányába adott, továbbá jelentősnek mondható a megyeszékhely felé, de a Váli-völgy és a Zsámbék-medence községei irányába is megfelelően biztosított a közúti kapcsolata. Vasúton a Budapest-Bécs közötti nemzetközi villamosított fővonal is érinti, az elővárosi vasúti menetrenddel kiszolgált, így a főváros, mint célállomás könnyen elérhető. Nyilván a közeli járási székhely Bicske, valamint Tatabánya Megyei Jogú Város is hasonlóan egyszerűen és zökkenőmentesen elérhető.

A kérdéses településrész gyakorlatilag a község központjához közel található, de a község keleti szélé mellett helyezkedik el. Az alaptérkép szerint közvetlen közterületi csatlakozással nem rendelkezik, tehát úgynevezett zárvány-teleknek minősül.



Az értékelésre kerülő ingatlan környezete a 2/2020. (II.24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat szerint Lf2 falusias lakóövezetbe tartozik, de ezen a földrészleten önállóan családi lakóház nem helyezhető el.

A földrészlet szélessége 14,0 méter körüli, a hosszúsága pedig 100 méter.

A közvetlen környezet síkvidéki jellegű.

A térség altalaja az alapozás, továbbá a mezőgazdasági művelés céljainak egyaránt megfelelő adottságú.

2.3. Közművekkel való ellátottság:

Az értékelésre kerülő ingatlanra semmiféle közművet nem vezettek be, így az közmű nélkülinek minősül.

Korábban használt és időközben felhagyott házi szennyvízderítő az ingatlan 424 hrsz-hez közeli részén viszont fellelhető.

3. Műszaki létesítmények jellemző adatai:

Az említett derítő megszüntetése, elbontása feladatot jelent.

A térképen még megtalálható gazdasági épület a helyszínen csak az alapjaiban azonosítható. Az egyetlen megmaradó betonfala jelenleg kerítésként működik, de esztétikai értéke rendkívül alacsony, így külön értéket nem képvisel.

4. Élő növényzet

Az élő növényzet a környezeti átlag szintje alatti mind mennyiségében, mind minőségében. Vagyoni szempontból értékelhető élő növényzet nincs.

5. A forgalmi érték vizsgálatához beszerzett összehasonlítási adatok és ezek vizsgálata.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Fejér Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságtól kapott és a szakvéleményhez mellékelte összehasonlítási adatokkal kapcsolatban az alábbiakat rögzítem.

Szár közszében telek értékesítések, mint összehasonlítási adatok a következők:

- ✓ Akácfa utcai telek területe 1.788 m², amelynek a vételára 16,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.946,- Ft/m².
- ✓ Akácfa utcai telek területe 1.097 m², amelynek a vételára 15,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 13.674,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.205 m², amelynek a vételára 14,7 millió Ft, így a fajlagos egységára: 12.199,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.012 m², amelynek a vételára 6,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 5.929,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.386 m², amelynek a vételára 17,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 12.626,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 169 m², amelynek a vételára 140.000,- Ft, így a fajlagos egységára: 828,- Ft/m².
- ✓ Hársfa utcai telek területe 1.000 m², amelynek a vételára 15,2 millió Ft, így a fajlagos egységára: 15.200,- Ft/m².
- ✓ Hársfa utcai telek területe 1.001 m², amelynek a vételára 15,2 millió Ft, így a fajlagos egységára: 15.185,- Ft/m².
- ✓ Hársfa utcai telek területe 1.000 m², amelynek a vételára 15,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 15.000,- Ft/m².
- ✓ Hársfa utcai telek területe 1.000 m², amelynek a vételára 13,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 13.500,- Ft/m².
- ✓ Hársfa utcai telek területe 1.000 m², amelynek a vételára 8,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.000,- Ft/m².
- ✓ Hársfa utcai telek területe 1.000 m², amelynek a vételára 23,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 23.500,- Ft/m².
- ✓ József Attila utcai telek területe 1.180 m², amelynek a vételára 9,9 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.390,- Ft/m².
- ✓ József Attila utcai telek területe 1.022 m², amelynek a vételára 34,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 33.268,- Ft/m².
- ✓ Somogyi Béla utcai telek területe 1.561 m², amelynek a vételára 17,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 11.211,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.200 m², amelynek a vételára 9,9 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.250,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 2.200 m², amelynek a vételára 18,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.182,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.506 m², amelynek a vételára 19,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 12.616,- Ft/m².

- ✓ Belterületi telek területe 945 m², amelynek a vételára 9,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 10.053,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 998 m², amelynek a vételára 9,9 millió Ft, így a fajlagos egységára: 9.920,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 943 m², amelynek a vételára 12,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 12.725,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.392 m², amelynek a vételára 12,3 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.836,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.103 m², amelynek a vételára 9.927.000,- Ft, így a fajlagos egységára: 9.000,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.012 m², amelynek a vételára 5,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 4.941,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.137 m², amelynek a vételára 10.233.000,- Ft, így a fajlagos egységára: 9.000,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.069 m², amelynek a vételára 11,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 10.758,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 2.500 m², amelynek a vételára 25,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 10.000,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.171 m², amelynek a vételára 13,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 11.529,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.120 m², amelynek a vételára 13,8 millió Ft, így a fajlagos egységára: 12.321,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.392 m², amelynek a vételára 16,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 11.494,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 302 m², amelynek a vételára 1,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 3.311,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.386 m², amelynek a vételára 16,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 11.544,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.392 m², amelynek a vételára 21,4 millió Ft, így a fajlagos egységára: 15.374,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.250 m², amelynek a vételára 10,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.000,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 3.128 m², amelynek a vételára 34,9 millió Ft, így a fajlagos egységára: 11.157,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.251 m², amelynek a vételára 12,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 9.592,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.500 m², amelynek a vételára 20,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 13.333,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.000 m², amelynek a vételára 10,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 10.000,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.012 m², amelynek a vételára 17,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 16.798,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 2.200 m², amelynek a vételára 18,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 8.409,- Ft/m².

- ✓ Belterületi telek területe 1.028 m², amelynek a vételára 18,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 17.996,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.250 m², amelynek a vételára 17,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 13.600,- Ft/m².
- ✓ Belterületi telek területe 1.030 m², amelynek a vételára 17,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 16.990,- Ft/m².
- ✓ Száron lévő telek területe 1.077 m², amelynek a vételára 17,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 16.249,- Ft/m².
- ✓ Száron lévő telek területe 1.154 m², amelynek a vételára 13,8 millió Ft, így a fajlagos egységára: 11.958,- Ft/m².
- ✓ Száron lévő telek területe 12.783 m², amelynek a vételára 117,0 millió Ft, így a fajlagos egységára: 9.153,- Ft/m².
- ✓ Száron lévő telek területe 3.234 m², amelynek a vételára 41,5 millió Ft, így a fajlagos egységára: 12.832,- Ft/m².

6. Szakértői megállapítások.

6.1. A NAV által közölt telkekre vonatkozó összehasonlítási adatok száma összesen 47 db. Ebből 2024. évi adat 22 db, és ugyanennyi a 2025. évben keletkezett minta is. Ez évi adatok száma mindössze 3 db.

6.2. A telkek esetében jelentkező átlagos fajlagos egységárok a következők:

- A 47 db telek fajlagos egységárának az átlaga 12.039,- Ft/m², a szélső adatok (legkisebb és legnagyobb érték) nélküli 45 db adat átlaga pedig 11.816,- Ft/m² összegű.
- 2024. évi adatok átlaga 10.965,- Ft/m², a szélső adatok nélküli 20 db adat átlag igen hasonló 11.002,- Ft/m² összegű.
- 2025. évi adatoknál nem vettem figyelembe a 302 m² területnagysággal rendelkező (tehát nem építési telek méretű ingatlant) adatot, így a 21 db telek átlaga 13.332,- Ft/m², a szélső adatok nélküli 19 db adat átlag pedig 12.672,- Ft/m² összegű.
- 2026. évi 3 db adat átlaga 13.773,- Ft/m², a szélső adatok nélküli 1 db adat 16.990,- Ft/m² összegű. Megállapítható, hogy a 169 m² területű telek sem lehet építési telek a mérete alapján, így figyelmen kívül hagyás esetén a 2 db adat átlaga 20.245,- Ft/m².

6.3. Az összehasonlításra alkalmas adathalmaz figyelembevételével a reális építési telkekre vonatkozó fajlagos egységárat 12.500,- Ft/m² összegben állapítom meg. Ennek megfelelően a belterületi földár a szakmai szabályok szerint az 1.500 m²-nél nagyobb telkek esetében 6.250,- Ft/m² fajlagos egységárat jelent.

6.4. A továbbiakban a NAV által közölt adathalmazból kiválasztottam az 5.929,- Ft/m²; 828,- Ft/m²; 4.942,- Ft/m² és a 3.311,- Ft/m² fajlagos egységárakat.

Az ismertetett 6.3. és a 6.4. pont közül a legalacsonyabb érték nélküli átlag képzésével fajlagos egységárat számolok a következők szerint:

$$(6250+5929+4942+3311) \div 4 = 5108 \text{ érték képezhető}$$

Álláspontom szerint a továbbiakban a 828,- Ft/m² fajlagos egységárat kétszeres súllyal, a többi 4 db adat átlagát pedig egyszeres súllyal célszerű figyelembe venni az alábbiak szerint:

$$(5180 \times 1 + 828 \times 2) \div 3 = 2279 \text{ érték számolható.}$$

Ennek megfelelően az értékelésre kerülő ingatlan esetében a 2.279,- Ft/m² fajlagos egységárral számolva lehet a legvalószínűbb forgalmi értéket képezni, nyilván a derítő bontási költségének a figyelembevétele mellett.

7. A jelenlegi forgalmi érték magállapítása.

A Szár belterületi 425 hrsz-ú ingatlan, jelenlegi állapotú tehermentes forgalmi értékét – kerekítve –

3.000.000,- Ft azaz

Hárommillió forintban állapítom meg.

Ennek a részletezése a következő:

- terület: $1.400 \text{ m}^2 \times 2.279,- \text{ Ft/m}^2$	=	3.190.600,- Ft.
- derítő bontása, szemét elszállítás	= -	190.600,- Ft
Összesen:		3.000.000,- Ft.

A megállapított forgalmi értékben az ÁFA összege szerepel.

A fenti értékelés 2026. augusztus 31.-ig érvényes, későbbi felhasználás esetén a felülvizsgálata szükséges.

Székesfehérvár, 2026. május 20.



Szabó Bakos György
igazságügyi ingatlanszakértő
Eng.sz.: 5545
8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 13.
Adószám: 72025013-1-27
EV: 20690288



A zárvány-telek jelenlegi hasznosítása lényegében anyag- és..



..eszköztárolás.



A házi szennyvízderítő évek óta használaton kívüli állapotban található.

Szabó Bakos György
igazságügyi ingatlanszakértő
Eng.sz.: 5545
8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 13.
Adószám: 72025013-1-27
EV: 20690288

Száma: 17/2026

NAV Fejér Vármegyei Adóigazgatósága
Illeték Osztály
Hertelendy Krisztina
Osztályvezető
8000. Székesfehérvár
Mátyás király krt. 4/a.

Tisztelt Osztályvezető Hölgy!

Szabó Bakos György igazságügyi szakértő, mint egyéni vállalkozó (levelezési cím: 8074. Csókakő, Kossuth u. 7.) a mellékelt Szár Község Önkormányzat Polgármestere ikt.sz.: SZ/547-2/2026 számú megrendelése alapján, továbbá a befizetett 9.800,- Ft adatszolgáltatási díjra tekintettel kérem, hogy az alábbi Szár község belterületén lévő ingatlanok forgalmi értékének a megállapításához szükséges összehasonlítási ingatlanforgalmi adatokat szíveskedjen részemre megadni.

Kifejezetten a jelenlegi (2024. január 01.-2026. április 30. közötti) időszakra vonatkozó forgalmi érték adatokat igényelem, elsődlegesen a tavalyi és az idei évben keletkezett mintákat.

A szakértői feladatként vizsgálatra kerül több önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan, nevezetesen:

- ✓ Szár, belterületi 460 hrsz-ú 4665 m² területű, kivett, lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű műemlék ingatlan, amely 2066. Szár, Rákóczi u. 23. szám alatt található. Az ingatlan előtti közterület összközműves, gyakorlatilag a település centrumában fekszik. Az előkert nélküli, oldalhatáron álló, teljesen földszintes lakóépület, évek óta (közel 10 éve) lakatlan állapotú. A felújítása elkezdődött, de korai fázisban elakadt, így a cserépfedésű nyeregtető is beázik, dörken-szivárgó a lábazathoz elhelyezett, de az épület főfalai alulról vizesednek. A fedett tornác boltívei részben újra vakoltak, de a gazdasági épülethez csatlakozóan az épület átrepedt és a főfalak itt megrogytak. A pince 19,53 m², a földszinti korábbi lakrész és tárolók 151,56 m². A bővítményben lévő gazdasági épület (istálló, fedett előtér, szekér és kocsitároló) 94,73 m². Az különálló pajta 91,07 m², összedőlt, illetve átrepedt végfalakkal és pala tetővel rendelkezik. Ásott kút, utcai kőkerítés, régi típusú pallótokos ablakok, hámló kőporos vakolat és leomlás miatt használhatatlan földbevéjt udvari pince a jellemző adottsága.
- ✓ Az 534/5 hrsz-ú 1286 m² területű építési telek falusias lakóövezetbe tartozik. A Somogyi Béla utca aszfaltos úttal és teljes közművel rendelkezik. A nyugati fekvésű, beépítetlen terület megnevezésű lakótelek kifejezetten kedvező adottságú.
- ✓ A 425 hrsz-ú 1400 m² területű kivett gazdasági épület és udvar megnevezésű ingatlan úgynevezett zárvány-telek, mivel közvetlen közterületi csatlakozási nincsen. A gazdasági épület alapjai és az egyik főfala ~2,0 magasságig még megtalálható, amely kerítésként működik, kb. 8 méter hosszon. Használaton kívüli 10 m³-es derítő, beomlott földemmel és körülötte szeméttel beszórva található az ingatlanon, amelynek zöldnövényzete teljesen átlagos.

- ✓ Marosi György utca térségében közmű nélküli házhelyek kerültek megosztásra korábban úgymint 601/11 hrsz 1644 m²; 601/12 hrsz 945 m²; 601/13 hrsz 963 m²; 601/15 hrsz 900 m²; 601/16 hrsz 900 m²; 601/17 hrsz 1066 m²; 601/18 hrsz 900 m²; 601/19 hrsz 900 m²; 601/20 hrsz 900 m²; 601/21 hrsz 900 m² területtel. A telkek 17× 52 métereseek zömében, illetve 25×67 méteres a legnagyobb. Jelenleg csak a villanyhálózat is a közvilágítás kiépített, egyéb közmű nincs és a közterület is ősgyepvel fedett. Tehát még földút sincs!

Kérem a szakértői adatszolgáltatás során Szár községben a családi lakóházakra vonatkozóan 10 db ingatlan adatait, valamint a belterületén lévő építési telkekre, zárvány és egyéb ingatlanokra, belterületi földrészletekre vonatkozó mintákat megadni szíveskedjenek. Az adatszolgáltatás során a 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet 10.§ b. pontja szerinti legalább 20 db ingatlan értékadatai szerepeljenek.

Az igényelt szakértői adatszolgáltatások esetében, lehetőség szerint a közterület és házszám, illetve helyrajzszám megjelölését is kérem.

Intézkedését előre is köszönöm.

Székesfehérvár, 2026. május 03.

Tisztelettel:





Elektronikusan hitelesítette

Szabó Anita

2026.05.08. 09:46

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL
Fejér Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 8029368167

Irgyszám: 7979917678

Előnyitő: Végh-Nánási Krisztina

Telefonszám: (22) 530-811

Adóazonosító: 8313124903

Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi értékadatbázisából

Melléklet: 2 db



8029368167

SZABÓ-BAKOS GYÖRGY GÁBOR

SZÉKESFEHÉRVÁR

KÉGL GYÖRGY UTCA 13.

8000

É R T E S Í T É S

A(z) SZABÓ-BAKOS GYÖRGY GÁBOR (adózó lakcíme: HU 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR KÉGL GYÖRGY U. 13, adóadó száma: 8313124903) kérelmező 2026. május 3. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) általános adatszolgáltatást a csatolt melléklet alapján teljesítem.

Továbbá tájékoztatom, hogy a kérelmében megjelölt paraméterek figyelembevétele mellett korlátozott adatmennyiség áll rendelkezésre az adatbázisban.

SZÉKESFEHÉRVÁR, időbélyegző szerinti időpontban

Szabó Anita
osztályvezető
(kiadmányozó)

1. a címzett
2. irattár

Irányítószám	Település	Községterület neve	Községterület jelleg	Ingyen j. illeték köt. ké	Ingyen terület/ Telek terület/	Részes arány	Megállapított érték/Ft/
2066	SZÁR	AKÁCFÁ	UTCA	telek	2024	1788	1788 1/1 16000000
2066	SZÁR	AKÁCFÁ	UTCA	telek	2025	1097	1097 1/1 15000000
2066	SZÁR	BELTERÜLET		telek	2024	1205	1205 1/1 14700000
2066	SZÁR	BELTERÜLET		telek	2025	1012	1012 1/1 6000000
2066	SZÁR	BELTERÜLET		telek	2025	1386	1386 1/1 17500000
2066	SZÁR	BELTERÜLET		telek	2026	169	169 1/1 140000
2066	SZÁR	HÁRSFA	UTCA	telek	2024	1000	1000 1/1 15200000
2066	SZÁR	HÁRSFA	UTCA	telek	2024	1001	1001 1/1 15200000
2066	SZÁR	HÁRSFA	UTCA	telek	2024	1000	1000 1/1 15000000
2066	SZÁR	HÁRSFA	UTCA	telek	2024	1000	1000 1/1 13500000
2066	SZÁR	HÁRSFA	UTCA	telek	2024	1000	1000 1/1 8000000
2066	SZÁR	HÁRSFA	UTCA	telek	2026	1000	1000 1/1 23500000
2066	SZÁR	JÓZSEF ATTILA	UTCA	telek	2024	1180	1180 1/1 9900000
2066	SZÁR	JÓZSEF ATTILA	UTCA	telek	2025	1022	1022 1/1 34000000
2066	SZÁR	SOMOGYI BÉLA	UTCA	telek	2025	1561	1561 1/1 17500000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1200	1200 1/1 9900000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	2200	2200 1/1 18000000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1506	1506 1/1 19000000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	945	945 1/1 9500000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	998	998 1/1 9900000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	943	943 1/1 12000000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1392	1392 1/1 12300000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1103	1103 1/1 9927000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1012	1012 1/1 5000000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1137	1137 1/1 10233000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1069	1069 1/1 11500000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2025	2500	2500 1/1 25000000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2025	1171	1171 1/1 13500000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2024	1120	1120 1/1 13800000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2025	1392	1392 1/1 16000000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2025	1221	1221 1/1 15200000
2066	SZÁR		BELTERÜLET	telek	2025	302	302 1/1 1000000

2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1386	1386 1/1	16000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1392	1392 1/1	21400000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1250	1250 1/1	10000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	3128	3128 1/1	34900000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1251	1251 1/1	12000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1500	1500 1/1	20000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1000	1000 1/1	10000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1012	1012 1/1	17000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	2200	2200 1/1	18500000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1028	1028 1/1	18500000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2025	1250	1250 1/1	17000000
2066 SZÁR	BELTERÜLET	telek	2026	1030	1030 1/1	17500000
2066 SZÁR		telek	2024	1077	1077 1/1	17500000
2066 SZÁR		telek	2024	1154	1154 1/1	13800000
2066 SZÁR		telek	2025	12783	12783 1/1	1,17E+08
2066 SZÁR		telek	2025	3234	3234 1/1	41500000



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260331/20904
2026.03.31

Oldal 1/1

Szár
Belterület, 425 helyrajzi szám

Szár, Belterület, 425

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999985/1994.05.19

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / gazdasági épület, udvar	0	1400	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32685/1992.05.29

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1990. évi LXV. törvény, 32685/1992.05.29
Név: SZÁR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 2066 SZÁR, Rákóczi Ferenc utca 68.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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